



**Onderbouwing**

**Effecten op de fysieke leefomgeving**

**Gebiedsontwikkeling Campus Driene**

# COLOFON

ONDERBOUWING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING  
GEBIEDSONTWIKKELING CAMPUS DRIENE

Opdrachtgever: Gemeente Hengelo & Trebbe Bouw

Opgesteld door: Gemeente Hengelo

Datum: 23-5-2024

Versie: Ontwerp

## Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel .....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Projectgebied .....	5
1.3	Vigerende situatie omgevingsplan .....	6
1.4	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit .....	6
1.5	Leeswijzer .....	7
2	Bestaande situatie .....	8
2.1	Geschiedenis van het gebied.....	8
2.2	Ruimtelijke karakteristiek.....	8
2.3	Water.....	9
2.4	Verkeer en infrastructuur.....	10
2.5	Voorzieningen.....	10
2.6	Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen.....	11
3	Beschrijving van het plan.....	12
3.1	Ruimtelijke karakteristiek.....	12
3.2	Wonen .....	12
3.3	Sport en recreatie.....	12
3.4	Maatschappelijke doeleinden .....	12
3.5	Groen.....	13
3.6	Water.....	13
3.7	Verkeer en infrastructuur.....	14
4	Beleid en regelgeving .....	15
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	15
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels .....	19
4.3	Beleid waterschap .....	26
4.4	Gemeentelijk beleid .....	28
5	Randvoorwaarden .....	38
5.1	Watertoets .....	38
5.2	Natuurwetgeving.....	40
5.3	Beschermen van de gezondheid .....	43
5.4	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	43
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	45

6	Fysieke leefomgeving .....	50
6.1	Milieubelastende activiteiten.....	50
6.2	Bodem .....	51
6.3	Geluid .....	52
6.4	Luchtkwaliteit.....	55
6.5	Trillingen.....	55
6.6	Beperkingengebieden .....	56
6.7	Verstoring radarbeeld en luchthaven Twente .....	56
6.8	Omgevingsveiligheid .....	57
6.9	Bedrijven en milieuzonering.....	59
6.10	M.e.r.-beoordeling .....	59
6.11	Integrale veiligheid .....	60
7	Uitvoerbaarheid.....	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	62
8	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	65
8.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?.....	65
8.2	Conclusie .....	65
9	Uitvoering .....	66
9.1	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan .....	66
10	Bijlagen .....	67

# 1 Aanleiding en doel

## 1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van Hengelo ligt de wijk Groot Driene. Tussen de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal en de wijk ligt een gebied met een parkachtige, maar ook een rommelige en gesloten uitstraling. Genoemd naar de hier centraal gelegen ontsluitingsweg, heet dit gebied 'Sportlaan Driene en omgeving'. Het gebied kent een gemengde invulling met maatschappelijke voorzieningen als sport- en vrijetijdsverenigingen, een kerk en onderwijsvoorzieningen.

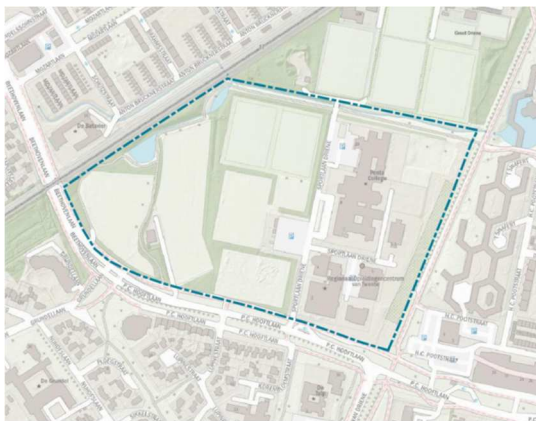
Als gevolg van herplaatsing van sportactiviteiten en schoolvoorzieningen binnen Hengelo, kent het gebied momenteel leegstand in bestaande gebouwen en hebben voormalige sportvelden geen functionele invulling. Dit leidt tot een verpauperde inrichting van het gebied, met name voor het gebied ten oosten van de Sportlaan Driene.

Op 9 juli 2021 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Hengelo en de ontwikkelcombinatie Leyten-Trebbe voor de ontwikkeling van een visie op het gebied. Na een uitgebreid traject waarbij onder andere de stakeholders in het gebied zijn betrokken, is op 6 januari 2022 de gebiedsvisie 'Sportlaan Driene en omgeving' vastgesteld. Op basis van de gebiedsvisie is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de herontwikkeling van het gebied. Dat stedenbouwkundig ontwerp biedt de basis voor deze omgevingsvergunning waarin de juridische kaders worden vastgelegd voor de beoogde situatie waarbij Sportlaan Driene en omgeving geleidelijk wordt omgevormd tot Campus Driene. Wonen, sport, recreatie en maatschappelijke functies worden in een landschappelijke parkstructuur samengebracht.

## 1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen ten (noord)oosten van het centrum van Hengelo. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 17 hectare en kenmerkt zich door veel openbaar groen. Het bestaat uit het Groot Driene Park, een voormalige voetbalcomplex van ATC '65, maatschappelijke en cultuurtechnische bebouwing met bijbehorende parkeergelegenheden (schoolcomplexen, ontmoetingscentrum en een kerk) en aan de oostzijde van het gebied een volkstuinten complex. Centraal door het gebied ligt de openbare weg Sportlaan. Deze weg is grotendeels verhard met asfalt en een klein deel met klinkers.

De grens van het projectgebied Campus Driene is op onderstaande afbeelding aangegeven. Deze grens wordt globaal gevormd door de P.C. Hooftlaan aan de zuidzijde, de spoorlijn richting Oldenzaal aan de westzijde, de Elsbeek aan de noordzijde en het Schrijverspad aan de oostzijde.



*Figuur 1 Situering projectgebied (globaal, blauw omrand)*

### 1.3 Vigerende situatie omgevingsplan

Voor de gronden die binnen dit project zijn gelegen is het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Hengelo van toepassing. De regelgeving van het omgevingsplan wordt gevormd door de regels en verbeelding van de volgende voormalige bestemmingsplannen:

- Naoorlogse wijken, vastgesteld op 10 maart 2009
- Parapluplan parkeren Hengelo, vastgesteld op 22 mei 2018
- Parapluperziening Wonen, vastgesteld op 3 september 2019
- Parapluplan Flitsbezorgdiensten, vastgesteld op 21 juni 2023
- Parapluplan afwijkinsregels, vastgesteld op 20 december 2023

Met name de regelgeving uit het voormalige bestemmingsplan 'Naoorlogse wijken' is van belang bij dit project. Vanwege dit bestemmingsplan kent het projectgebied vooral de functies 'Sportdoeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groenvoorzieningen'. In het omgevingsplan van rechtswege zijn ter plaatse van deze functies geen gebruiks- en bouwregels opgenomen om de gewenste woningbouw mogelijk te maken. De regels van de parapluperzieningen zijn onverkort van toepassing, hiervan hoeft niet afgeweken te worden.



Figuur 2 Verbeelding bestemmingsplan Naoorlogse wijken

### 1.4 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

#### 1.4.1 Algemeen

Gemeenten kunnen onder de Omgevingswet op verschillende manieren ontwikkelingen faciliteren. Dit kan door een wijziging van het omgevingsplan, maar ook door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Een Bopa is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. De gewenste ontwikkeling is als zodanig te beschouwen. Omdat we snel tot ontwikkeling over willen gaan, zal de ontwikkeling gefaciliteerd worden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Bopa. Dit is onder andere mogelijk omdat er geen beperkingen opgelegd hoeven te worden aan functies in de omgeving van het projectgebied.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);

- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

#### 1.4.2 Planologisch basisbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning voor een Bopa ziet op het planologisch afwijken van het omgevingsplan van rechtswege en de aanwijzing van de locatie en bouwmassa (bouwblok, hoogte, volume) voor de nieuwe functies. Op grond van artikel 12.27a van het Bkl in combinatie met artikel 8.0a van het Bkl, biedt deze omgevingsvergunning daarna de grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bijvoorbeeld het feitelijk verrichten van bouwactiviteiten. De nu aangevraagde omgevingsvergunning voor een Bopa is dus te zien als een 'planologisch' basisbesluit. Het is op basis van deze omgevingsvergunning dus nadrukkelijk nog niet toegestaan om daadwerkelijk te gaan bouwen.

#### 1.4.3 Procedure

Op grond van artikel 16.64 van de Omgevingswet (Ow) geldt in principe een beslistermijn van 12 weken. Dit vanwege het feit dat de voorgenomen beslissing op de aanvraag instemming behoeft van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Het college van burgemeester en wethouders heeft als bevoegd gezag op grond van artikel 16.65, lid 4 Ow echter bepaald dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. In de ogen van het college gaat het namelijk om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is en er een ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd zal worden. Daarnaast zal de gemeenteraad om advies gevraagd worden, aangezien het gaat om een activiteit dat de gemeenteraad heeft aangewezen als geval waarvoor de raad om advies gevraagd moet worden.

### 1.5 Leeswijzer

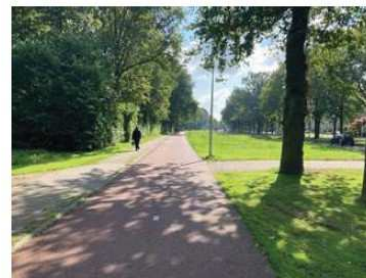
Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de Bopa. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstukken 5 en 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 8 gaat in op de vraag of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Het laatste hoofdstuk geeft een doorkijk naar de verwerking van de Bopa in het omgevingsplan en de verwachte fasering van de werkzaamheden.





De randen van het plangebied zijn lineaire groenstructuren die het landschap van het buitengebied verbindt met de woonwijken. Aan de westzijde loopt op en langs het talud van de spoorlijn een groen-blauwe structuur, die door haar natuurlijk gevarieerde inrichting een goede verblijfsplek biedt voor fauna. Aan de oostzijde ligt een belangrijke fietsverbinding, het Schrijverspad. Hierlangs staat een bomenrij in het groen; een groenstructuur die een belangrijke en aangename verbindingzone is voor zowel mens als dier.

Als gevolg van de oorspronkelijke inrichting van het gebied heeft het plangebied een groen karakter. De sportvelden zijn begrensd door houtwallen en windsingels. De centraal gelegen sportlaan Driene heeft deels een laanbeplanting, evenals de ontsluiting van de bestaande sportvelden. Het Schrijverspad aan de oostzijde van het gebied en de P.C.Hoofllaan zijn te typeren als lanen door de lineaire boombeplanting. Centraal in het gebied ligt de Elsbeek, die is ingericht als een landschappelijke parkstructuur met solitaire bomen, boomgroepen en bosplantsoen. Aan de westzijde, in de zone langs het spoor is het plangebied ingericht als een meer natuurlijke parkstructuur met waterpartijen. Het plangebied aan de oostzijde is grotendeels ingericht met volkstuinen met een kleinschalige en versnipperde groene uitstraling. Het gebied rondom de maatschappelijke voorzieningen is afwijkend en heeft een meer stenig karakter.



### 2.3 Water

Hengelo is ontstaan rondom de plek waar drie beken, Berflobeek, Drienerbeek en Elsbeek bij elkaar komen. De beken spelen een belangrijke hydrologische rol bij het bergen en afvoeren van overtollig water, maar ook het aanvoeren van water in perioden van (langdurige) droogte. Daarnaast vergroot het zichtbare water de kwaliteit van de leefomgeving. Water kan en mag ook beleefd worden. De gemeente Hengelo versterkt om die reden de verbinding tussen de bestaande leefomgeving en het watersysteem. Beeklopen worden gereconstrueerd en heringericht. Water wordt zichtbaar en toegankelijk aangelegd.



## 2.6 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen waar werkzaamheden aan kabels en leidingen nodig zijn, moet dat gemeld worden via het Meldpunt Opbrekingen Openbare Ruimte (MOOR). Daarnaast dient via het Kadaster een KLIC-melding te worden gedaan.

## 3 Beschrijving van het plan

### 3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Sportlaan Driene en omgeving wordt geleidelijk omgevormd tot Campus Driene; een multifunctionele groene wijk met ruimte voor mens, flora en fauna. De landschappelijke structuur van het gebied is sturend in het ontwerp. Door de gebouwen en voorzieningen binnen deze landschappelijke context te positioneren ontstaat de campus-identiteit. Zo is Campus Driene een unieke wijk in Hengelo. In de groen-stedelijke identiteit worden stedelijke waarden gecombineerd met de landschappelijke ligging.

Wonen, sport, recreatie en maatschappelijke functies worden in een landschappelijke parkstructuur samengebracht. Kenmerkend voor de kwaliteit van de leefomgeving is de sterke groenstructuur, de onderlinge verbondenheid, de robuuste en ruimtelijk waardevolle waterstructuur, het gemengde programma met herkenbare ankerpunten en het autovrije hart met de aandacht voor gezonde verplaatsing.

### 3.2 Wonen

Hengelo is een echte woonstad en kent een grote diversiteit aan woonmilieus. Van stedelijk wonen rond het centrum tot landelijk wonen in Dalmeden. In die verscheidenheid en in combinatie met het ruime aanbod aan voorzieningen ligt de aantrekkelijkheid van Hengelo als woonstad besloten. Van oudsher is in Hengelo vooral 'urbaan' gebouwd: de uitbreidingswijken uit de jaren '80 en '90 bestaan in hoofdzaak uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen.

Met de ontwikkeling van Campus Driene wordt het groen-stedelijk woonmilieu uitgebreid. Dit betekent niet dat hier alleen ruimte is voor groot opgezette vrijstaande woningen. Ook in een groen-stedelijk woonmilieu is de ambitie om een gedifferentieerd programma te bieden voor verschillende doelgroepen. Ruimtelijk ligt de nadruk op grondgebonden woningen. Appartementen kunnen in enige mate worden toegevoegd, vooral als dit voorziet in een bepaalde (zorg)behoefte. Dit past bij de vergrijzende omgeving in Groot Driene, waardoor doorstroming kan ontstaan. Het aandeel sociale huur in Campus Driene is relatief beperkt omdat differentiatie van belang is in Campus Driene. In de directe omgeving is al een groot aandeel sociale huur aanwezig is, en in het huidige woningbouwprogramma is het aandeel sociale huur ruim ingevuld. In totaal worden in het plangebied Campus Driene 301 woningen (inclusief 7 woonwagens) gerealiseerd.

### 3.3 Sport en recreatie

Het sportpark ten noorden van de Elsbeek blijft zijn functie als sportgebied behouden. Op onderdelen wordt deze functie versterkt. Ook de toegang tot het gebied wordt aangepakt om het gevoel van sociale onveiligheid weg te nemen en de aantrekkelijkheid van het gebied te versterken.

Aan de westzijde van de woningbouw en langs de spoorlijn worden de recreatieve mogelijkheden versterkt om een levendig gebied te realiseren met plekken waar men elkaar ontmoet.

### 3.4 Maatschappelijke doeleinden

Aan de oostzijde van de woningbouw blijven diverse maatschappelijke functies behouden. Het SMEOT en de Arcade houden een plek in het plangebied, evenals de Mariakerk. Bij de Mariakerk komt een appartementengebouw met een woonzorg-functie. Daarnaast worden er ook

appartementen gerealiseerd waar ruimte is voor 24-uurs zorg. In combinatie met de woningbouw en de groene setting ontstaat hierdoor een gedifferentieerd gebied.

### 3.5 Groen

In Campus Driene zal het groene raamwerk dat al aanwezig is grotendeels behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Hiermee wordt de woon- en leefomgeving verbonden met de natuurlijke omgeving. De groenstructuren hebben of krijgen een gevarieerde inrichting met een biodivers sortiment en (waar voldoende ruimte is) een gelaagde opbouw met een kern, mantel en zoom. De biodiversiteit wordt versterkt door de combinatie met de natte inrichting van het watersysteem. Hierdoor ontstaat een gevarieerde biotoop in een gradiënt van nat naar droog. De groenstructuur wordt waar nodig uitgedund, aangevuld met vruchtdragende heesters in de mantel en een bloemrijke weide in de zoom.

### 3.6 Water

Het belang van water binnen stedelijk gebied wordt steeds groter. Door klimaatverandering en de sterke verstening van de stad Hengelo worden perioden met wateroverlast afgewisseld met perioden van watertekorten. De inrichting van de buitenruimte wordt hierop aangepast om de negatieve gevolgen het hoofd te bieden. Water, bodem en groen moet binnen planologische ontwikkelingen leidend en sturend worden. Om die reden is binnen dit plan ruimschoots aandacht voor deze thema's.

Het overtollig regenwater wordt zichtbaar bovengronds verwerkt en vervolgens geborgen in wadi's. Deze wadi's liggen centraal binnen het plangebied waar ze zichtbaar en bereikbaar zijn voor de inwoners. De wadi's worden voor zowel beheer als voor de plankwaliteit aangelegd met flauwe oevers en afwisselend glooiend.

Om overlast en schade aan particuliere percelen te voorkomen wordt extra aandacht besteed aan het vloerpeil ten opzichte van het straatpeil.

Het grondwater in Hengelo kan lokaal verhoogd voorkomen. In het plangebied is dit ook het geval. Om de gewenste drooglegging te halen wordt het gebied deels opgehoogd. Onder het wegprofiel en/of bij particulieren wordt drainage aangelegd. De drainage vangt alleen de verhoogde pieken af.

De bestaande waterpartijen binnen en grenzend aan het plangebied blijven ongewijzigd. Waar mogelijk worden de waterpartijen versterkt en zichtbaar gemaakt.

Bij de verdere planuitwerking streven we naar een maximaal areaal aan groen binnen het plangebied. Het groen maakt een robuust onderdeel uit van het gekozen straatprofiel. Hiermee worden de negatieve gevolgen door toedoen van klimaatverandering zo veel mogelijk ondervangen. Het groen zorgt voor verkoeling en daarmee bestrijding van hitteproblematiek. Door het groen komt regenwater, bij de hevige regenbuien, minder snel tot afstroom en kan de bodem intrekken. Hiermee heeft het plan een meer klimaatbestendige inrichting.

Een leefomgeving fixeert je niet op een ontwerptekening. Door gebruik en tijd verandert een plan, hiervoor ontwerpen we met veerkracht. Dit betekent dat het plan duurzaam, flexibel, multifunctioneel en klimaatadaptief is. Specifiek voor Campus Driene is het ontwerp van een wateradaptief landschap. De bestaande Elsbeek wordt uitgebreid met een watersysteem waarin water vastgehouden en geborgen wordt.



## 4 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid.

### 4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

#### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, daarbij moet gedacht worden aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

#### *Toetsing*

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 301 woningen in het oosten van Hengelo. De ontwikkeling vindt plaats op een deel van het sportpark Driene. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op een concrete woonbehoefte en wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu bewerkstelligd. De ontwikkeling voorziet in gasloze woningen in een groene omgeving waarbij in voldoende mate rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie door de aanleg van voorzieningen voor de waterhuishouding en de aanplant van nieuwe, gezonde bomen. Het woningbouwproject

vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, wat een passende functie is op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de prioriteiten en afwegingsprincipes zoals verwoord in de NOVI.

#### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd welke als procesvereiste is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden en zijn de zogenaamde 'treden' komen te vervallen. De ladder is als onderdeel van de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Artikel 5.129g, lid 2 Bkl luidt als volgt:

*Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

Op grond van artikel 5.129g, lid 1 Bkl wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

*De ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*

##### 4.1.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Op grond van het omgevingsplan van rechtswege geldt dat de bouw van woningen niet is toegestaan. Dit gedeelte van het plan is dan ook te zien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De maatschappelijke en sportfuncties zijn bestaande stedelijke voorzieningen die een kwaliteitsimpuls krijgen. Gelet op het aandeel wonen in de totale ontwikkeling, wordt de gehele ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

##### 4.1.2.2 Beschrijving van de behoefte

De onderbouwing van een Bopa moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de onderbouwing een beschrijving van de behoefte te bevatten. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de onderbouwing worden vermeld. De gemeenten in Overijssel hebben in het kader van de Regionale Woningbouw Programmering (RWP) met elkaar en met de provincie afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma. Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte. Met behulp van de Primos-prognose is deze behoefte in beeld gebracht.



Gemeenten hebben vervolgens in beeld gebracht hoeveel woningen er zijn vastgelegd in 'harde plannen' en of deze plannen aansluiten bij de vraag. Woningen die mogelijk zijn op grond van uitwerkingsplannen worden gezien als 'harde plannen'. Wanneer gemeenten nieuwe plannen willen toevoegen, dan kan dat alleen als er ruimte is in het programma. Het kan dus nodig zijn om te deprogrammeren.

Alle te realiseren woningen in Campus Driene zijn als harde plancapaciteit meegerekend in het woningbouwprogramma voor de gemeente Hengelo. De ontwikkeling past daarmee binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het RWP en zoals uit paragraaf 4.4.2 blijkt is het plan zowel qua woningbouwaantallen als doelgroepen in overstemming met het gemeentelijk woonbeleid. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte aan de woningbouw die het plan Campus Driene mogelijk maakt.

#### 4.1.2.3 *Stedelijk gebied*

In bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijk gebied' vastgelegd. Als stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'*.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. De kwalificatie stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving. Gelet op de functies in en om het gebied is er sprake van een 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De ontwikkeling moet worden aangemerkt als gelegen binnen stedelijk gebied.

#### 4.1.2.4 *Behoeft*

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven aan worden getoetst. De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de Woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. Aanvullend op de Woonvisie is de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. Hierin is de ambitie onderbouwd en vastgelegd om 3000 tot 4500 woningen toe te voegen in Hengelo, waarvan 25% sociale huurwoningen zijn. In de Woondeal Twente, die eind 2022 is vastgesteld, is een hoge woningbouwambitie uitgesproken van minimaal 14.100 tot 20.000 woningen in Twente. De gewenste verdeling is daarbij 30-40-30: 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% in het dure segment.

Hengelo kent een aanzienlijke binnenstedelijke opgave, met name gericht op de binnenstad en Hart van Zuid (Hart van Hengelo). Deze opgave is nog niet volledig vertaald in het woningbouwprogramma van de gemeente. Buiten Hart van Hengelo is er met name behoefte aan (betaalbare) grondgebonden woningen in een lagere dichtheid. Campus Driene wordt hierbij aangemerkt als groen-stedelijk woonmilieu. Dit betekent echter niet dat hier alleen ruimte is voor groot opgezette vrijstaande woningen. Ook in een groen-stedelijk woonmilieu is de ambitie om een gedifferentieerd programma te bieden voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 4.4.2 wordt verder ingegaan op het precieze woningbouwprogramma van Campus Driene. Er kan geconcludeerd worden dat Campus Driene voorziet in een behoefte aan woningen in een setting die niet elders in Hengelo gerealiseerd kan worden.

#### 4.1.2.5 Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een behoefte en de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### 4.1.3 Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van het Nationaal Water Programma (NWP):

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer opgenomen.

Er is voor onderhavige ontwikkeling een watertoets uitgevoerd, zie paragraaf 5.1. Hierbij is rekening gehouden met de afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer.

#### 4.1.4 Erfgoed

Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was tot en met juni 2016 geregeld in zes verschillende wetten (waaronder de Monumentenwet) en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen gold blijft gehandhaafd.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet. Op grond van artikel 5.130 van het Bkl moet in het omgevingsplan rekening gehouden worden met het belang van de archeologische

monumentenzorg. In het omgevingsplan van rechtswege is het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie verwerkt en geldt voor het projectgebied de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Er is voor onderhavige ontwikkeling archeologische onderzoek (bureau- en veldonderzoek) verricht, zie paragraaf 5.5. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit de Erfgoedwet en het Bkl.

#### 4.1.5 Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid en er geen strijd is met de nationale belangen.

## 4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

### 4.2.1 Provinciale omgevingsvisie en -verordening

De Omgevingsvisie Overijssel bevat de provinciale visie op de fysieke leefruimte in Overijssel, hoe zij - samen met de partners - vorm en kleur willen geven aan die ruimte en hoe de provincie zich daar de komende jaren voor inzet. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'.

In de Omgevingsvisie benoemt de provincie de onderwerpen die de provincie op dit moment tot haar belang rekent. Per thema is nader uitgewerkt wat de provinciale ambities zijn. In paragraaf 4.2 van de Omgevingsvisie zijn de provinciale ambities op hoofdlijnen samengevat.

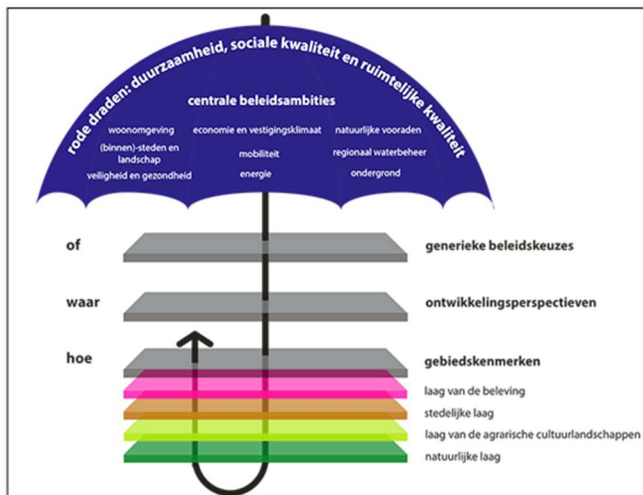
In de Omgevingsvisie heeft de provincie het instrumentarium aangewezen waarmee zij aan de ene kant ruimte bieden aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel en tegelijkertijd de kwaliteit van het Overijssels landschap versterken. Instrumentarium waarmee de provincie haar ambities realiseert en waarmee tegelijk partners ruimte houden hun eigen doelen te realiseren.

De Omgevingsverordening richt zich - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarmee geeft de provincie invulling aan de opdracht van artikel 2.6 van de Omgevingswet om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

De Omgevingsverordening bevat de instructies van Provinciale Staten (PS) gericht aan gemeenteraden om de inhoud van en de toelichting op gemeentelijke omgevingsplannen in overeenstemming te brengen met de inhoud van de verordening. Ook bevat de verordening de instructie dat bij een Bopa rekening gehouden moet worden met de provinciale belangen. Provinciale Staten kunnen een termijn stellen waarbinnen de instructie moet zijn opgevolgd. Ook kunnen zij bij regels aangeven in welke gevallen daarvan kan worden afgeweken en onder welke voorwaarden.

### 4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal.



Figuur 4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie.

*Normstellend: randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden*

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in onze omgevingsverordening.

### Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

*Richtinggevend: ruimte voor lokale afweging*

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen.

Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### Hoe – gebiedskennmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskennmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskennmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Hierbij worden vier lagen onderscheiden; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van beleving.

### *Norm, richting of inspiratie*

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Men kan, bij het maken van een plan, hierdoor geïnspireerd worden, maar dit hoeft niet.

#### *4.2.2.1 Generieke beleidskeuzes*

**Of** een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van Europa, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen.

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

#### *Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen.

In deze motivatie behorende bij de omgevingsvergunning wordt de afweging van belangen gemaakt.

#### *Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties.

In paragraaf 4.1.2 wordt onderbouwd dat er een grote vraag is naar woningen in Hengelo en dat de woningen die in Campus Driene worden gebouwd passen bij die vraag. Daarbij worden de woningen in een groene setting gebouwd waarbij ook wordt voorzien in voldoende waterberging. Hierdoor wordt rekening gehouden met o.a. de klimaatveranderingen en brengt het plan de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar.

#### *Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer). Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. Daar wordt bij dit project aan voldaan.

### *(Boven)regionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. De gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma – die de onderbouwing vormen van dit project – zijn afgestemd met de omliggende gemeenten.

### *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. Vanuit het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’ moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Bij dit project gaat het om een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt dus voldaan aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *4.2.2.2 Ontwikkelperspectieven*

In de provinciale visie op de ruimte in Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan **waar** wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Voor de Stedelijke Omgeving zijn de volgende drie ontwikkelingsperspectieven van toepassing, ieder met een eigen accent:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Voor de ontwikkeling van Campus Driene is het ontwikkelingsperspectief ‘Stedelijke netwerken als motor’ van toepassing. Om de stedelijke netwerken in staat te stellen motor voor de Overijsselse economie en cultuur te zijn, biedt de provincie ruimte aan bedrijvigheid en versterking van de grootstedelijke cultuur, die product- en marktontwikkeling en het ondernemings- en vestigingsklimaat stimuleert. Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten we zien te benutten om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de stedelijke netwerken en de steden daarbinnen te versterken. Dit laatste bijvoorbeeld door hoogwaardige woon-, werk- en mixmilieus te bieden in stadscentra, oude wijken, stadskwartieren, campussen, tuindorpen, nieuwbouwwijken en villawijken. Groen vervult hierbij een belangrijke rol.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico’s op overstroming of wateroverlast.

De woningen binnen Campus Driene worden in een groen setting gebouwd. De huidige landschappelijke kwaliteiten worden hierbij zoveel als mogelijk bewaard en benut. Daarnaast wordt er ook voorzien in afdoende waterberging. Naast een bijdrage aan de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen, draagt dit ook bij aan het creëren van een aantrekkelijke en unieke woonomgeving. Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen van het ontwikkelperspectief.

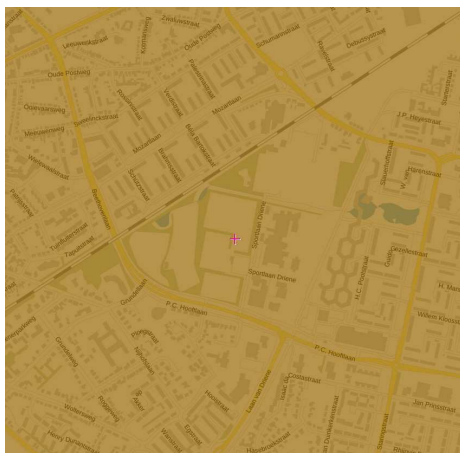
#### 4.2.2.3 *Gebiedskenmerken*

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De gebiedskenmerken worden onderscheiden in vier lagen:

- de natuurlijke laag
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap
- de stedelijke laag
- de laag van de beleving

##### *Natuurlijke laag*

Op basis van de natuurlijke laag is er sprake van 'dekzandvlakte en ruggen'. Bij de natuurlijke laag, gaat het voornamelijk om grote gebieden waarvoor de provincie ambities en ontwikkelingsrichting heeft verwoord.

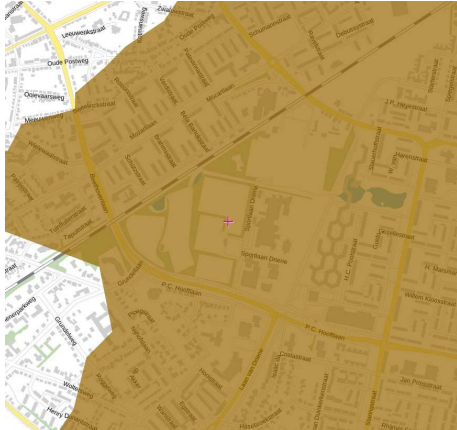


*Figuur 5 Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen*

Voor dit landschapstype schrijft de provincie een norm voor: dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Het plangebied is echter gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het natuurlijk reliëf is in het plangebied verdwenen toen het onderdeel ging uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Er zijn dan in het plangebied ook geen hoogteverschillen meer aanwezig die beter zichtbaar en beleefbaar kunnen worden gemaakt. Opgemerkt wordt dat het voornemen rekening houdt met het instand houden en versterken van de waardevolle bomenstructuur. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.5 en de Bomen Effect Analyse uit Bijlage 1.

### *Stedelijke laag*

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.



*Figuur 6 Laag van de stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu*

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra.

Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Binnen de ontwikkeling wordt een verscheidenheid aan woningen gerealiseerd, bestaande uit o.a. rijwoningen, twee-onder-één-kappers, appartementen en woonzorgwoningen. De woningen worden in een parkachtige setting gerealiseerd waarbij de bestaande groenstructuren in belangrijke mate het raamwerk vormen. Hiermee ontstaat een ontwerp dat aansluit bij de kaders van de stedelijke laag.

### *Laag van de beleving*

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.





*Figuur 7 Laag van de beleving: Landgoederen en buitenplaatsen*

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van bestaande gebiedskenmerken en het creëren van nieuwe omgevingskwaliteiten, aan vergroting van de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap en aan herstel van discontinuïteiten in landschappelijke structuren. Bij de geplande ontwikkeling komt dit onder andere tot uitdrukking door het versterken van de beleefbaarheid van de Elsbeek en het benutten van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap is niet van toepassing op het plangebied.

#### 4.2.3 Instructieregels provincie (omgevingsverordening)

In de omgevingsverordening Overijssel zijn de provinciale instructieregels opgenomen waar gemeenten rekening mee moeten houden bij planvorming. Voor de woningbouwontwikkeling Campus Driene zijn de volgende instructieregels van toepassing:

- de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 omgevingsverordening)
- ruimtelijke kwaliteit (afdeling 4.3 omgevingsverordening)
- sturen op water en bodem (afdeling 4.4 omgevingsverordening)
- woningbouw (paragraaf 4.5.1 omgevingsverordening)

#### *Afdeling 4.2 Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking*

Deze afdeling stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op:

- concentratie van stedelijke functies in kernen
- het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- toekomstbestendigheid.

In paragraaf 4.2.2.1 van deze motivatie wordt ingegaan op deze onderwerpen. Daarbij is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid.

#### *Afdeling 4.3 Ruimtelijke kwaliteit*

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie Overijssel. In

omgevingsplannen en met Bopa's worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

In de paragrafen 4.2.2.2 en 4.2.2.3 wordt ingegaan op deze onderwerpen. Daarbij is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid.

#### *Afdeling 4.4 Sturen op water en bodem*

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

In paragrafen 3.5 en 3.6 wordt aangegeven hoe de woningbouw wordt ingepast in het landschap en welke maatregelen genomen worden qua waterberging en –systeem. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eis dat er sprake moet zijn van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

#### *Paragraaf 4.5.1 Woningbouw*

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Met de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in een actuele behoefte zoals geformuleerd in de ambities op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Bij de toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 4.1.2 is reeds uitgebreid op de behoefte ingegaan. In paragraaf 4.4.2 wordt verder ingegaan op de woonafspraken die zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken.

#### 4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie en de instructies uit de provinciale omgevingsverordening Overijssel.

## 4.3 Beleid waterschap

### 4.3.1 Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen ziet drie grote wateropgaven waar het waterschap zich voor gesteld ziet:

1. droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering;
2. waterkwaliteit onder druk;
3. duurzame ontwikkeling.

Het is een opgave waar het waterschap niet alleen in staat. Klimaat, waterkwaliteit en duurzaamheid vormen een belangrijk onderdeel van de Europese Green Deal en een aantal andere (nationale) programma's waarin het waterschap nauw samenwerkt met andere overheden en andere betrokken partijen, waaronder de Deltaplannen Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) en Zoetwater en de Kaderrichtlijn Water (KRW). De meeste van deze programma's hanteren eenzelfde tijdshorizon als de Watervisie 2050. Het waterschap kijkt samen met de in deze programma's betrokken partijen richting 2050 en zet daarbij in op een herontwerp van het hele watersysteem.

Om stappen te zetten richting o.a. het herontwerp van het watersysteem zijn in de Watervisie zeven hoofdlijnen benoemd waarmee het waterschap wil bijdragen aan een klimaatrobuuste en duurzame

leefomgeving die voorziet in de behoefte tot wonen, werken en leven. Het waterschap heeft de volgende hoofdlijnen gedefinieerd:

1. het aanpassen van de waterhuishouding op de inrichting en het gebruik van de ruimte bereikt zijn grenzen;
2. het grootste en meest geschikte reservoir om water in te bergen is de bodem;
3. ons water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit;
4. Waterschap Vechtstromen is een op duurzame ontwikkeling gerichte partner;
5. zuiveringsinstallaties worden knooppunten voor circulair watergebruik en de productie van energie en grondstoffen;
6. regenwater is geen afvalwater, maar een bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem;
7. een aantrekkelijke leefomgeving, waar genieten van water mag, vergroot het waterbewustzijn.

#### 4.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-207

Het Waterbeheerprogramma is een uitwerking van de hoofdlijnen van het beleid uit de Watervisie. Het beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem. Het programma geeft aan welke maatregelen en voorziening daarvoor getroffen worden. De opgaven zijn samengevat in de thema's klimaat, waterkwaliteit, duurzaamheid en vergroten waterbewustzijn.

#### *Klimaat*

De ambitie van het waterschap is om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Voor de komende zes jaren zijn de volgende doelen gesteld:

- we streven naar de juist gedoseerde hoeveelheid water voor menselijke activiteiten, landbouw en natuur;
- we dragen zorg voor de opvang van extra neerslag;
- we bepalen ons beleid voor het omgaan met droogte en hoosbuien;
- we gaan in dialoog met gebiedspartners over de vraag welke gevolgen van watertekort en droogte acceptabel zijn en welke niet.

#### *Waterkwaliteit*

Een goede waterkwaliteit, zowel ecologisch als chemisch, is een basisvoorwaarde voor een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Schoon en ecologisch gezond water is belangrijk voor de landbouw, natuur en recreatie. Ten aanzien van waterkwaliteit zijn de volgende doelen gesteld:

- uiterlijk in 2027 hebben we de maatregelen uitgevoerd die nodig zijn voor het verbeteren van de biologische kwaliteit van onze wateren die onder de KRW vallen. Deze maatregelen worden uitgevoerd in samenhang met andere opgaven (bijvoorbeeld water sparen of werken aan robuuste watersystemen). Zo realiseren we een duurzame bescherming van aquatische ecosystemen conform de doelstellingen van de KRW;
- voor beken in gebieden met als hoofdfunctie landbouw realiseren we aangepast beheer, om zo te zorgen voor een verbetering van de biodiversiteit in algemene zin;

- waardevolle kleine wateren hebben doelen voor ecologische en chemische kwaliteit, zoals beschreven in de factsheets. Ook staat beschreven hoe achteruitgang voorkomen kan worden en hoe de kwaliteit kan verbeteren. We evalueren de beschermingsdoelen via analyse van de monitoring;
- het versterken van de biodiversiteit door aangepast beheer en/of blauwe diensten;
- we voldoen aan de KRW-norm voor al het oppervlaktewater voor prioritaire stoffen, zodat een goede chemische toestand van het water wordt bereikt;
- we voldoen in de KRW-waterlichamen en de waardevolle kleine wateren aan de KRW-doelen voor nutriënten, zuurstof, zuurgraad, doorzicht, chloride en temperatuur, nodig om gewenste ecologische kwaliteit kunnen realiseren;
- we werken voor de overige wateren aan het bereiken van de fysisch-chemische toestand passend bij ecologisch gezond water (conform de basisvariant uit de 'STOWA-Handleiding afleiden doelen overig water', STOWA rapport 2013-20) en de referentiewaarden STOWA-rapporten 2013-14, 2018-49 en 2018-50. Op verzoek bepalen we in het stedelijk gebied in overleg met de gemeente streefbeeld als uitgangspunt voor het beheer;
- we voldoen aan de normen voor overige stoffen zodat toxische effecten het ecologisch functioneren niet in de weg hoeven te staan;
- we voorkomen dreigende problemen en achteruitgang van de waterkwaliteit op basis van het voorzorgsprincipe.

### *Duurzaamheid*

Werken aan duurzaamheid is geen kerntaak van het waterschap, maar het waterschap vindt het wel belangrijk om maatschappelijke doelen dichterbij te brengen en innovaties op dit gebied te bevorderen. Het waterschap werkt dagelijks aan een aantrekkelijke leefomgeving. Aandacht voor duurzaamheid is daarbij al veel langer vanzelfsprekend. Binnen het thema duurzaamheid staan drie onderwerpen de komende jaren hoog op de beleidsagenda:

1. vergroening: aandacht voor biodiversiteit en ecologie;
2. CO<sub>2</sub>-neutraliteit: het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen;
3. omslag naar circulair werken: om kostbare grondstoffen te sparen en afval te voorkomen

#### 4.3.3 Conclusie

Bij het ontwerp van de nieuwe woonwijk heeft water een belangrijke plek ingenomen. Het waterschap is betrokken bij het ontwerp van het watersysteem en daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hengelo 2030 vastgesteld. Het bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen en de ambities een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. De keuzes die daarbij zijn gemaakt zijn het inzetten op de sterke punten van de stad en te gaan van groei naar kwaliteit. Dat betekent nauwelijks meer uitbreiding, maar inbreiding en functiemenging in bestaand stedelijk gebied en het investeren in het omringende landschap. Deze koers brengt een vijftal kernopgaven met zich mee:

- Versterking van de economische structuur;

- Een binnenstad voor ontmoetingen;
- De sociale opgave;
- Het landschap de stad in;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 332 woningen en vindt plaats in binnenstedelijk gebied. Het plangebied ligt op een deel van het sportpark Driene. De te realiseren woningen vormen een eigen woonwijk en worden duurzaam ontwikkeld.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie Hengelo 2030.

#### 4.4.2 Woonvisie gemeente Hengelo 2016-2026

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie en vormt het afwegingskader voor nieuwe initiatieven. De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld.

**WOONVISIE Hengelo**

**Goed wonen in het hart van Twente!**  
Dit is een Woonvisie op hoofdlijnen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we voor slijtafgevoelde ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor maatwerkoplossingen. De toekomst laat zich niet voorspellen. Daarom biedt deze woonvisie een richting. Een richting die we samen hebben opgesteld met Wethouders, Oudleiders, betrokken partners en inwoners.

**Pijlers onder de Woonvisie 2016-2026**

- Samenwerken met partners in de stad**
- Verbinding met en tussen inwoners**
- Goed wonen in het hart van Twente**
- Op hoofdlijnen, met ruimte voor creativiteit**

**Betalbaar wonen, nu en in de toekomst**  
De huidige woningmarkt blijft op peil. Dit betekent dat middelen verspreid en beschikbaar voor de inwoners moet blijven. Daarbij hebben we speciale aandacht voor de huurwoningmarkt. Het aanbod moet aansluiten op de vraag van de inwoners en het sociale huursegment. Het aanbod moet aansluiten op de vraag van de inwoners en het sociale huursegment. Het aanbod moet aansluiten op de vraag van de inwoners en het sociale huursegment.

**Wonen in de binnenstad**  
Hengelo is een aantrekkelijk centrum voor de regio, maar het aantal permanente inwoners loopt dalend terug. Transformatie van de binnenstad naar een leefbaar centrum met voldoende woonruimte en zorg voor meer sociale woningbouw is belangrijk. We stimuleren de herontwikkeling van de binnenstad. We stimuleren de herontwikkeling van de binnenstad. We stimuleren de herontwikkeling van de binnenstad.

**Rein baan voor initiatief**  
In deze woonvisie maken we ruimte voor initiatieven uit de samenleving. Dit geldt op verschillende manieren:  

- We maken regelgeving ruimte in bestemmingsplannen;
- We stimuleren en faciliteren particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en maatschappelijk opdrachtgeverschap (MO);
- We maken beleidsmatige regels die initiatieven dwarszetten versimpelen;
- We stimuleren participatie en inbreng van inwoners;
- We stimuleren de specifieke uitbouw of met name innovatie. We besluiten samen welke werk wordt gedaan in de wijken.

**Factoren van invloed**

- Tijd en geld zijn nodig, maar geen knelpunt;
- Voorzorgende bestuursaanpak (wettelijk, ontgronding en huisaankoopverplichting);
- Een woningmarkt naar burgemeester;
- Een uitdaging naar huisvesting;
- Voorzichtigheid hoort na de crisis;
- Middelen (investeringssamenwerking, corporatie en gemeentebank).

Aantal woningen	Aantal huurwoningen (excl. huur)	Aantal middelenwoningen (excl. huur)	Totaal aantal woningen	Percentage huurwoningen (excl. huur)	Percentage middelenwoningen (excl. huur)	Percentage middelenwoningen (incl. huur)
332	11.100	11.100	11.432	100%	100%	100%

Aan: Regio Twente/Beleidsplan Hengelo 2016-2026  
Op: 22 november 2016, Pagina 10 van 10

Aanvullend op de Woonvisie is de Woonagenda 2021-2030 vastgesteld. Hierin is de ambitie onderbouwd en vastgelegd om 3000 tot 4500 woningen toe te voegen in Hengelo, waarvan 25% sociale huurwoningen zijn. In de Woondeal Twente, die eind 2022 is vastgesteld, is een hoge woningbouwambitie uitgesproken van minimaal 14.100 tot 20.000 woningen in Twente. De gewenste verdeling is daarbij 30-40-30: 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% in het dure segment.

Het Woningbouwprogramma, dat in beginsel iedere twee jaar door het college van Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld, is een nadere uitwerking van het woonbeleid. Het woningbouwprogramma kijkt steeds tien jaar vooruit en geeft inzicht in de woningbouwplannen die de gemeente in deze periode wil realiseren. Hengelo kent een aanzienlijke binnenstedelijke opgave, met name gericht op de binnenstad en Hart van Zuid (Hart van Hengelo). Deze opgave is nog niet volledig vertaald in het woningbouwprogramma van de gemeente. Buiten Hart van Hengelo, is er met name behoefte aan (betaalbare) grondgebonden woningen in een lagere dichtheid. Campus Driene wordt hierbij aangemerkt als groen-stedelijk woonmilieu. Dit betekent echter niet dat hier alleen ruimte is voor groot opgezette vrijstaande woningen. Ook in een groen-stedelijk woonmilieu is de ambitie om een gedifferentieerd programma te bieden voor verschillende doelgroepen. Ruimtelijk ligt de nadruk op grondgebonden woningen. Appartementen kunnen in enige mate worden toegevoegd, vooral als dit voorziet in een bepaalde (zorg)behoefte. Dit past bij de vergrijzende

omgeving in Groot Driene, waardoor doorstroming kan ontstaan. Het aandeel sociale huur in Campus Driene is relatief beperkt omdat differentiatie van belang is in Campus Driene. In de directe omgeving is al een groot aandeel sociale huur aanwezig is, en in het huidige woningbouwprogramma is het aandeel sociale huur ruim ingevuld.

### Woningbouwprogramma

Het plan dient een verscheidenheid aan woningtypes te bieden, hiermee worden diverse doelgroepen bediend. Dit bevordert sociale differentiatie in de buurt en stimuleert de doorstroming. In het voorliggende plan wordt voorzien in eenpersoonshuishoudens, seniorenwoningen, rijwoningen, appartementen en ruime twee-onder-één-kapwoningen. Verder is het gericht op huisvesting van diverse aandachtsgroepen uit het Kwaliteitskader wonen (starters, senioren en de sociale doelgroep). De doelgroep starters wordt ook bediend door binnen de categorieën betaalbare en middeldure koopwoningen verder te differentiëren. Tenslotte wordt voorzien in middeldure huurwoningen. Dit past bij de talentopgave van de gemeente Hengelo. Mensen die zich nog niet willen of kunnen binnen aan een koopwoning, en niet in aanmerking komen op een sociale huurwoning worden bediend. Hiermee is deze woningbouwontwikkeling in overeenstemming met Woonvisie, de Woonagenda en het kwaliteitskader wonen van gemeente Hengelo. Bovendien sluit het aan bij de ambities uit de Regionale Woonagenda Twente.

Het woningbouwprogramma ziet er uit als volgt:

segment	aantal	aandeel
<b> sociaal (Welbions)</b>	24	8%
<b> woonwagens (Welbions)</b>	7	2%
<b> huur, middelduur</b>	48	16%
<b> huur, duur</b>	21	7%
<b> koop, betaalbaar</b>	63	21%
<b> koop, middelduur</b>	101	34%
<b> koop, duur</b>	12	4%
<b> Mariakerk</b>	25	8%
	<b>301</b>	<b>100%</b>

#### 4.4.3 Nota Archeologie 2010

Met het zogeheten Verdrag van Malta beloofden de lidstaten van de Raad van Europa zich in te spannen om het archeologisch erfgoed in Europa beter te beschermen. Reden voor deze zorg: het archeologisch erfgoed in heel Europa dreigde te worden vernietigd door een steeds grotere economische welvaart. Na ondertekening begon voor Nederland een lange mars naar de vertaling in wetgeving, die uiteindelijk in 2007 werd afgerond met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met de vaststelling van de Wamz is formeel het moment aangebroken dat we in ons land niet meer vrijblijvend kunnen omgaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz is formeel vastgelegd in de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet introduceert in de archeologie het beginsel van 'de verstoorder betaalt'. De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de Wamz is om archeologische sporen van waarde in de bodem te laten zitten. Archeologen spreken dan over 'behoud in situ'. De wet verbiedt het verrichten van opgravingen,

tenzij een partij over een opgravingvergunning beschikt. In de Erfgoedwet staat verder precies beschreven wie de eigenaar is van de opgegraven archeologische vondsten, waar vondstmateriaal moet worden opgeslagen en aan wie welke opgravinginformatie moet worden gemeld. Verder kent de wet bepalingen over wanneer er als gevolg van opgravingen schadevergoeding mogelijk is etc.

Door de Erfgoedwet heeft de gemeente extra taken. Zij moet laten zien hoe zij rekening houdt met mogelijke archeologische waarden wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand bestemmingsplan wordt aangepast dan wel daarvan vrijstelling wordt verleend.

Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om bij het afgeven van omgevingsvergunningen archeologische eisen te stellen. Dat is overigens alleen mogelijk als daarvoor een juridische basis aanwezig is in het bewuste bestemmingsplan. Met de invoering van de Erfgoedwet zal op veel momenten van de gemeente een oordeel worden verwacht over de omgang met archeologische waarden of vondsten.

Een gemeentelijk beleidsplan biedt de mogelijkheid om al die beslissingen over archeologie in een integraal kader te plaatsen en daar vervolgens op een samenhangende manier invulling aan te geven. Het voorkomt een reeks dure ad hoc beslissingen en vervelende verrassingen tijdens geplande bodemingrepen.

Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Hengelo begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De behoudsdoelstelling staat daarbij in principe voorop. Zijn behoud en bescherming van archeologische relictten niet realiseerbaar dan dienen deze op deskundige wijze onderzocht en gedocumenteerd te worden. Deze uitgangspunten betekenen dat het noodzakelijk is een aantal beleidsregels te formuleren om archeologiegevoelige gebieden in alle ruimtelijke plannen en projecten op te nemen en waar mogelijk te ontzien.

#### *Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018*

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Hengelo in 2010 een archeologische verwachtingen en advieskaart vervaardigd. Deze kaart maakt voor het grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar zich archeologische resten (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Hengelo. Dit inzicht is nodig om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken.

Op 13 februari 2018 heeft de raad de geactualiseerde beleids- en archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Aan de op de kaart vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. Uitgangspunten voor de adviezen zijn de beleidskaders zoals deze op de verschillende overheidsniveaus zijn geformuleerd en het besluitvorming- en archeologisch onderzoekstraject zoals beschreven in het Handboek Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. In deze beleidsnota zijn de aan de verwachtingenkaart gekoppelde beleidsadviezen onverkort overgenomen. De kaart gaat vergezeld van een rapportage (2010), met een methodische en inhoudelijke toelichting op de archeologische verwachtingen en advieskaart van de gemeente Hengelo. Het rapport bevat als bijlage een catalogus van de in de gemeente voorkomende archeologische monumenten alsmede een vindplaatsencatalogus waarmee een zo volledig mogelijk overzicht wordt geboden van archeologische waarnemingen die in het verleden binnen de gemeente zijn gedaan.

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

#### 4.4.4 Erfgoedverordening

Op 13 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening 2018 Gemeente Hengelo' vastgesteld. Met de Erfgoedverordening 2018 kan de gemeente gemeentelijke (archeologische) monumenten, beschermde gezichten en gebieden aanwijzen. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan de gemeenteraad bij verordening regels stellen aan onderzoek in het kader van het doen van opgravingen, of vaststellen in welke gevallen afgezien wordt van nader archeologisch onderzoek of het opleggen van de verplichting daartoe.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Erfgoedverordening onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege. Voor zover de Erfgoedverordening niet in strijd is met een bestemmingsplan dat ook onderdeel is geworden van het omgevingsplan van rechtswege, blijft de verordening van kracht.

In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd.

#### 4.4.5 Groenplan Hengelo 2015

Het Groenplan Hengelo is een integrale benadering van het groen in Hengelo in relatie tot water, duurzaamheid en ecologie, met strategische afwegingen op het gebied van beheerbaarheid en investeringen. Het Groenplan bevat een visie op het groen in Hengelo in relatie tot de omgeving. Het groen in de stad is belangrijk voor gezondheid, ecologie, ruimtelijke vormgeving, beleving, ontspanning en ontmoeting. Doelstelling is het beschermen en versterken van de gezonde groene basis in de stad, ten behoeve van een optimale leefbaarheid nu én in de toekomst.

Het Groenplan biedt uitgangspunten voor inrichting, beheer en uitvoering, zowel intern als extern. Het Groenplan geeft herkenbare kaders voor de bewoners van de stad. Het plan biedt handvatten voor keuzes. De ruggengraat van het groen in de stad wordt gevormd door de hoofdgroenstructuur. De invulling van de hoofdgroenstructuur is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de verschillende groene disciplines binnen de gemeentelijke organisatie en besproken met de externe groene partners. Een kaart met de hoofdgroenstructuur is onderdeel van het vastgestelde Groenplan.

In hoofdstuk 3 van deze motivering is ingegaan op de gewenste ontwikkeling en ook op de wijze waarop in het plangebied rekening wordt gehouden met de bestaande groenelementen. Zo is in de planvorming rekening gehouden met de bestaande waardevolle groenstructuren het compenseren dan wel versterken van het groen in het plangebied.

#### 4.4.6 Programma Water en Riolering 2023-2027

In de Wet milieubeheer is een wettelijke verplichting vastgelegd dat de gemeente een gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) moet vaststellen. Deze verplichting gold totdat de Omgevingswet op 1 januari 2024 is ingevoerd. Vooruitlopend op de Omgevingswet en in overeenstemming met deze wet is het Programma Water en Riolering 2023-2027 (PWR) opgesteld. Het programma volgt het huidige uitgebreide Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2018-2022 op.

Binnen de gemeente Hengelo ligt een goed werkend systeem om (afval)water in te zamelen en te verwerken. Dit vormt een belangrijke basis voor alle werkzaamheden van de gemeente met betrekking tot water. Deze basis wil de gemeente op orde houden en waar mogelijk verbeteren. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende zorgplichten:

- het stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren naar een RWZI of overnamepunt
- het overtollig hemelwater inzamelen en lokaal verwerken of afvoeren naar een geschikte locatie
- beperken van de nadelige gevolgen van grondwater



Door invulling te geven aan de zorgplichten stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater streeft de gemeente een aantal doelen en ambities na. Ook voor oppervlaktewater en drinkwater zijn in het programma doelen en ambities geformuleerd.

### *Afvalwater*

Het belangrijkste doel van de afvalwaterzorg is het waarborgen van de volksgezondheid. Gezondheid staat op nummer één en blijft daar ook staan. De rioleringszorg blijft hier een grote bijdrage aan leveren. Voor de gemeentelijke afvalwaterzorgplicht hanteert de gemeente de onderstaande doelen:

- doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving.

### *Hemelwater*

Het belangrijkste doel van de hemelwaterzorg is het beschermen van de fysieke leefomgeving en daarmee bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit. Schade door wateroverlast moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Voor de gemeentelijke hemelwaterzorgplicht hanteert de gemeente de onderstaande doelen:

- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater.
- Beperken van het risico op wateroverlast.
- Beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie.

### *Grondwater*

De strategische doelstelling voor de lange termijn (2050) is:

*De gemeente Hengelo streeft in haar gebied een grondwaterstand na, welke geen structurele nadelige gevolgen veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.*

Dit wil de gemeente bereiken door:

1. De structurele nadelige gevolgen door grondwaterstanden op doelmatige wijze te bestrijden.
2. Zoveel mogelijk voorkomen dat toekomstige structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand gaan ontstaan voor bebouwing, infrastructuur en groen.
3. Een aanspreekpunt te zijn voor haar burgers en bedrijven met vragen over grondwater en grondwaterproblemen.

Onderstaande voorkeursvolgorde streeft de gemeente na om structureel nadelige gevolgen tegen te gaan bij bestaande bouw of te voorkomen bij nieuwbouw:

1. Ophogen van het maaiveld met goed doorlatende grond.
2. Het aanleggen van extra oppervlaktewater.
3. Het treffen van bodemkundige maatregelen (grondverbetering).
4. Het aanleggen van grondwater technische maatregelen (drainage).

### *Oppervlaktewater*

Hoewel oppervlaktewater niet tot de gemeentelijke zorgplichten behoort, kunnen het oppervlaktewatersysteem en het rioolstelsel niet langer worden beschouwd als twee gescheiden

systemen. Beide systemen zijn aan elkaar verbonden en hebben invloed op elkaars functioneren. In de praktijk komen dan ook situaties voor, waar hoge waterstanden in het oppervlaktewater ervoor zorgen dat hemelwater vanuit de riolering onvoldoende afgevoerd kan worden. Doordat warme en droge dagen steeds vaker voorkomen, wordt de kans op waterkwaliteitsproblemen in stilstaand water bovendien steeds groter.

Voor oppervlaktewater hanteert de gemeente de onderstaande doelen:

- Borgen bergings- en ontwateringsfunctie van het stedelijk oppervlaktewater in eigendom van de gemeente, voor zover het een hemelwaterafvoerende functie heeft.
- Bijdragen aan het verhogen van de waterbeleving.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie

De uitgangspunten van het programma, zijn meegenomen bij de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. In paragraaf 5.1 wordt hier nader op ingegaan.

#### 4.4.7 Mobiliteitsplan 2040: Hengelo in beweging!

##### *Mobiliteitsplan van de toekomst: veilig, bereikbaar, leefbaar én duurzaam*

Hengelo is een aantrekkelijke stad om in te wonen en te werken. Hengelo is volop in ontwikkeling. Daarbij staan we voor verschillende uitdagingen. We willen een aantrekkelijke stad en regio blijven. Zonder een actief mobiliteitsbeleid voorzien we een toenemend aantal knelpunten op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid. In het Mobiliteitsplan 2040 'Heel Hengelo in Beweging' staat omschreven hoe wordt omgegaan met de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid in Hengelo.

##### *Nieuwe kansen en uitdagingen*

De bereikbaarheid van onze stad en economie zijn van belang. We zien nieuwe kansen en uitdagingen op ons afkomen, waar we nieuw beleid voor willen opstellen. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van deelmobiliteit, e-bikes, pakketbezorging en verduurzaming. Om dit in goede banen te leiden en om groei mogelijk te maken, maar ook om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid in de toekomst goed te houden, moeten er keuzes gemaakt worden.

##### *Stimuleren fietsen en openbaar vervoer in de stad*

Hengelo moet bereikbaar blijven voor iedereen. Duurzame vervoerswijzen (fiets, openbaar vervoer of deelmobiliteit) vragen minder ruimte. Daardoor aantrekkelijk om op in te zetten in de ruimte die we hebben. Het verbeteren van de stedelijke én regionale fietsverbindingen, het openbaar vervoer én deelmobiliteit zijn dan ook belangrijke onderdelen in het plan. Zo willen we investeren in onder andere de fietsroutes naar Beckum, Oldenzaal, Delden en Deurningen. Daarnaast zetten we in op mobiliteitshubs, dat zijn plekken waar deelauto's, deelfietsen of andere vormen van vervoer zijn te vinden. Regionaal willen we verder investeren in een snelle en goede verbinding met Enschede en andere regio's zoals Zwolle en Münster.

##### *Verkeersveiligheid belangrijk aandachtspunt*

In een stad die steeds drukker wordt, is aandacht voor verkeersveiligheid heel belangrijk. Dat doen we door een veilige inrichting van de weg. Doel in het mobiliteitsplan is dat iedereen veilig van A naar B kan komen en zich daar prettig bij voelt. Daarom gaan we uit van: '30 kilometer per uur waar kan, 50 kilometer per uur waar moet'. Wat dit precies per straat betekent is nu nog niet bekend, dat gaan we onderzoeken. Daarnaast zetten we al jaren in op verkeerseducatie op scholen.

## *Leefbaar wonen in heel Hengelo*

Iedere Hengeloër moet mee kunnen doen in de samenleving. Dat zorgt voor een leefbare stad. Vanuit de toegankelijkheid is er dan ook veel aandacht op de meest kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals jonge kinderen, slechtzienden en mensen met een fysieke handicap. We doen dit vanuit het principe van inclusieve bereikbaarheid: maatschappelijke en economische voorzieningen, zoals scholen, ziekenhuizen, wijkcentra, moeten voor iedereen eenvoudig en veilig bereikbaar zijn. En in een aantrekkelijke stad is recreatief groen met een korte wandeling óf op de fiets goed te bereiken.

Gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet van het plangebied waarin de hoofdontsluiting via de bestaande ontsluiting van het gebied richting de P.C. Hooftlaan gaat. In het plangebied zelf is gekozen voor een eenduidige verkeersstructuur met weinig kruisingen en/of T-splitsingen waarmee een efficiënte ontsluiting plaatsvindt.

### 4.4.8 Nota Autoparkeren (2008-2012)

In december 2008 heeft de gemeenteraad de Nota Autoparkeren 2008-2012 vastgesteld. Dit is de visie op het parkeerbeleid zoals deze is vastgesteld. Het parkeerbeleid geldt voor heel Hengelo, dus voor het centrum én voor de schil- en overige (buiten)gebieden rondom het centrum.

De gemeente Hengelo wil evenwicht bereiken tussen enerzijds de parkeervraag en anderzijds de optimale combinatie van bereikbaarheid en leefbaarheid. Uitgangspunt hierbij is een leefbare en bereikbare (binnen)stad door middel van sturend (minder blik op straat), vraagvolgend parkeerbeleid (bewoners), locatie beleid en bevorderen van andere (duurzame) vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets (verschuiving in de modal split).

De Nota Autoparkeren 2008-2012 heeft de volgende doelen:

- bewoners, bezoekers van bewoners en ondernemers en werknemers laten parkeren op de gewenste plaatsen;
- een betaalbare en eerlijke verdeling van de schaarse beschikbare openbare ruimte voor elke categorie parkeerder (in de volgorde: bewoner, bezoeker/klant en werknemer);
- streven naar geconcentreerde grote parkeerlocaties en dubbel ruimtegebruik waar mogelijk (de juiste plaats voor de juiste prijs voor alle groepen);
- oplossingen bieden voor huidige en toekomstige parkeer- en bereikbaarheidsproblemen;
- betere geleiding automobiliteit en parkeerdruk beter spreiden;
- verminderde groei van de automobiliteit en autogebruik.

### Parkeernormering (motorvoertuigen)

Hengelose parkeernormen behoren ook tot het in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid. De parkeernormering is gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals deze landelijk zijn uitgegeven door het kennis instituut CROW. De parkeerkencijfers zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad/stadsomvang en stedelijke zone.

Binnen de beschikbare en relatief grote bandbreedte van deze kencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt voor parkeernormen per stedelijke zone (centrum, schil of rest kom), functie en aandeel bezoekers. Voor veel functies is binnen die totale bandbreedte de gemiddelde waarde genomen van de CROW parkeerkencijfers en, na de benodigde parkeeronderzoeken, tot Hengelose norm verheven.

### Parapluplan Parkeren Hengelo

Met de vaststelling van het parapluplan Parkeren Hengelo in 2018 is de toepassing van de parkeernormen bij ontwikkelingen geborgd. Voor de woningbouwontwikkeling Campus Driene geldt ook dat voldaan moet worden aan de eis van voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling.

#### 4.4.9 Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Waar veel mensen verblijven (bijvoorbeeld de binnenstad) of waar cultureel erfgoed aanwezig is (bijvoorbeeld Tuindorp 't Lansink) wordt streng getoetst. In woonwijken en andere delen van de stad waar weinig mensen verblijven wordt soepel of zelfs niet meer getoetst aan de welstandscriteria (sommige industrieterreinen). Om dit te realiseren zijn vier toetsingsniveaus ingevoerd: Behoud door ontwikkeling (voor monumenten), welstandsniveau hoog, welstandsniveau middel en welstandsvrij. De welstandscriteria zijn afgestemd op de stedenbouwkundige typologieën van de bebouwing. Elke bouwstijl heeft zo zijn eigen specifieke karakter en de toetsingsregels zijn hier op afgestemd. De toetsing heeft betrekking op situering hoofdvorm, gevelaanzichten (niveau middel), materiaal- / kleurgebruik en detaillering. Het bestemmingsplan regelt de massa (hoogtes) en de locatie van de massa (rooilijnen). Voor sommige bouwplannen / locaties worden zogenaamde 'ontwikkelcriteria' vastgesteld (beeldkwaliteitseisen) inclusief toetsingsniveau.

De kaders van de welstandsnota passen niet bij het gewenste stedenbouwkundige beeld van de woningbouw in Campus Driene. In hoofdstuk 3 is een uitwerking van het gewenste stedenbouwkundig beeld opgenomen. Om te waarborgen dat de nieuwbouw past bij dit gewenste beeld, is een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan is het kader voor de beoordeling van de aanvragen om omgevingsvergunning die voor de woningbouwontwikkeling Campus Driene ingediend gaan worden.

#### 4.4.10 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

De doelstellingen van het gemeentelijke geluidbeleid zijn:

- bijdragen aan het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in Hengelo;
- handvat voor milieuvergunningen, maatwerkvoorschriften, evenementen en APV-vergunningen/ontheffingen;
- handvat voor geluidambities bij ruimtelijke planvorming en het zonodig vaststellen van hogere geluidgrenswaarden;
- verantwoording van de inzet van middelen om de geluidssituatie positief te beïnvloeden.

De nota geluid geeft aan hoe de gemeente Hengelo dit gestructureerd, volgens een vaste systematiek, wil aanpakken. Er is een gebiedsgerichte benadering. Hiertoe zijn in Hengelo vijf gebiedstypen onderscheiden: 1) Wonen, 2) Binnenstad en winkelgebieden, 3) Industrie en bedrijven, 4) Buitengebied en stadsparken en 5) Verkeerszones. Per gebiedstype zijn geluidambities (ambitiewaarden) en maximaal toegestane waarden (plafondwaarden) vastgelegd.

Geluidsaspecten worden zoveel mogelijk in de initiatieffase van de ruimtelijke planontwikkeling betrokken, waarbij zoveel mogelijk de volgorde wordt aangehouden: eerst bronmaatregelen, dan overdrachtmaatregelen en dan pas maatregelen bij de ontvanger. Dit betekent o.a. dat waar nodig en mogelijk stillere wegdektypen worden toegepast. Als bronmaatregelen en/of overdrachtmaatregelen onvoldoende resultaat hebben, kan geluidbelasting tot maximaal de plafondwaarde voor het betreffende gebiedstype worden toegestaan onder de voorwaarde dat er

sprake is van voldoende (akoestische) compensatie. Het geluidbeleid geeft criteria om te beoordelen welke geluidwerende maatregelen nodig zijn om wel een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op het milieuaspect geluid en worden de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven.

#### 4.4.11 Conclusie

Het plan voldoet aan het voor het gebied geldende beleid.

## 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Watertoets

#### 5.1.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### 5.1.2 Waterhuishoudingsplan

De ontwikkeling Campus Driene vindt plaats in een groene omgeving met een hellend karakter. De gemeente en de ontwikkelaar willen deze karakteristieken van het gebied zoveel mogelijk intact houden. Dit gegeven in combinatie met een toename van verhard oppervlak en mogelijk hoge grondwaterstanden maken waterhuishouding en klimaatadaptief bouwen een belangrijk thema om in een vroeg stadium te ondervangen. Voor de vervolgitwerking van het plan is het van belang om inzicht te krijgen in de toekomstige waterhuishouding en hoe het plan op een klimaatbestendige wijze is in te passen in de bestaande omgeving. Hiervoor is een waterhuishoudingsplan opgesteld door Aveco de Bondt, kenmerk 223799\_AdB\_RAP\_0001\_v1.0, d.d. 9-11-2023, zie bijlage 2. Een waterhuishoudingsplan beschrijft de wijze waarop met vuilwater, regenwater, grondwater en oppervlaktewater wordt omgegaan binnen een afgekaderd gebied.

##### 5.1.2.1 Uitgangspunten

De gemeente Hengelo en waterschap Vechtstromen hebben enkele randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor dit plan:

- De ontwikkeling is waterneutraal (of hydrologisch neutraal). Dat wil zeggen: er vinden geen negatieve gevolgen plaats met betrekking tot verdroging, vernatting, verslechtering van de waterkwaliteit en risico's ten aanzien van waterveiligheid voor de omgeving.
- Maaiveldhoogte en bouwpeilen:
  - Het plangebied wordt bij voorkeur niet opgehoogd.
  - De vloerpeilen van de woningen liggen 30 cm boven straatniveau.
- Grondwater:
  - De benodigde ontwateringsdiepte voor infrastructuur en bebouwing is 70 cm. Voor groen is de benodigde ontwateringsdiepte 50 cm. Infiltratievoorzieningen worden boven de GHG aangebracht en hebben, indien deze op maaiveld liggen, een ontwateringsdiepte van 30 cm.
  - Binnen de ontwikkeling worden, omwille van de gestelde ontwateringsdiepte, alleen de piekstanden van het grondwater afgevangen. Hiervoor wordt 90 percentiel van de GHG gehanteerd (de RHG).
- Vuilwater:
  - Regenwater en vuilwater dienen gescheiden te worden ingezameld en verwerkt.
  - Het vuilwater wordt bij voorkeur onder vrij verval afgevoerd (zonder rioolemaal).

- Minimale verhang van het vuilwaterriool is 1:400. Het gewenste verhang is 1:300. De minimale diameter is 200 mm.
- Regenwater:
  - Regenwater wordt zo veel mogelijk bovengronds ingezameld en verwerkt.
  - Het waterschap hanteert de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren.
  - Regenwater moet zichtbaar (semi)bovengronds worden verwerkt, primair op het particuliere terrein waarbij het overtollige water mag worden aangeboden op de perceelgrens aan de gemeente voor verdere verwerking.
  - De waterbergingseis voor de toename van verhard oppervlak betreft 80 mm. Hiervan wordt 55 mm gerealiseerd in bovengrondse infiltrerende voorzieningen zoals wadi's en wordt 25 mm op andere wijze bovengronds geborgen (bijvoorbeeld in groenvoorzieningen of op straat)
  - De lozing van regenwater op het openbare water- of hemelwatersysteem is maximaal 1,6 liter/seconde/hectare.
- Oppervlaktewater:
  - De drooglegging van vijvers ten opzichte van omliggend maaiveld is minimaal 1 meter.
  - Bij veel fluctuatie van de grondwaterstand heeft een waterdichte afwerking van de vijverbodem de voorkeur. Dit voorkomt uitzakking van de oppervlaktewaterstand en verslechtering van de waterkwaliteit.
  - Vijvers dienen omwille van de waterkwaliteit en de overlevingskans van vis lokaal een minimale waterdiepte van 1,5 meter te hebben.
  - Om vijvers varend te onderhouden dienen deze minimaal 90 cm diep te zijn en een minimale breedte te hebben van 3 meter. Duikers / bruggen zijn doorvaarbaar wanneer deze 2,5 meter breed zijn en minimaal 1 meter lucht boven het waterpeil in de vijver hebben.
  - Indien waterpartijen varend worden onderhouden, dient een obstakelvrij onderhoudspad van 3 meter breed te worden aangelegd.
- Aandachtspunten:
  - Veel bomen binnen het plangebied blijven behouden. Ophoging van maaiveld en beïnvloeden van grondwaterstanden is niet gewenst.
  - Het regenwaterriool onder Sportlaan Driene heeft een afvoerende functie voor een deel van de wijk Groot Driene (o.a. Lupinestraat). Deze functie moet behouden blijven.
  - Het regenwaterriool langs het spoor wordt ingezet om grond- en regenwater uit de verdiepte ligging van de P.C. Hooftlaan af te voeren richting de vijvers binnen het plangebied. Deze functie moet behouden blijven.

#### 5.1.2.2 Conclusie uit waterhuishoudingsplan

In het waterhuishoudingsplan wordt ingegaan op de (geo)hydrologische situatie in het plangebied Campus Driene en de waterhuishoudkundige principes waar binnen het plan vanuit moet worden gegaan. Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd en deels groen ingericht. De bebouwing ligt op het hoge deel van het plangebied, de groene delen zijn lager gelegen. In de groene delen zijn veel bomen aanwezig die behouden moeten blijven.

Conclusies zijn van de studie zijn:

- Ophoging of grondwaterregulatie (drainage) is noodzakelijk om aan ontwateringseisen te voldoen. Drainage en ophoging zijn beperkt mogelijk in verband met het te behouden groen.

Er wordt gekozen om gedeeltelijk op te hogen en de hogere grondwaterstanden te beperken aan de hand van drainage.

- Forse ophoging is noodzakelijk om het vuilwater onder vrij verval aan te sluiten op het gemeentelijk riool. Dit is niet haalbaar, waardoor een deel van het vuilwater uit het plangebied met een drukriool wordt afgevoerd.
- Regenwater wordt geborgen en geïnfiltreerd middels wadi's. Vijvers zijn geen duurzame voorzieningen vanwege de sterke grondwaterdynamiek. In dat geval zou gekozen moeten worden tussen een afdichting van de vijvers, waardoor een onnatuurlijke en kostbare voorziening ontstaat, of een peilfluctuatie, waardoor de beeldkwaliteit afneemt en de waterkwaliteit in de zomer een risico heeft op verslechtering.
- De waterberging vindt plaats in de bestaande vijver en de nieuw te realiseren wadi's. Er is in de gereserveerde ruimte een klein tekort ten aanzien van de benodigde waterberging, welke wordt opgelost in de vervolgitwerking.

### 5.1.3 Conclusie

De conclusies van het waterhuishoudingsplan zijn meegenomen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Beide documenten maken onderdeel uit van de Bopa waardoor geborgd wordt dat het gebied wordt ingericht met inachtneming van de treffen maatregelen uit het waterhuishoudingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning is in het kader van vooroverleg en advies conform artikel 16.15 Ow voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Campus Driene.

## 5.2 Natuurwetgeving

### 5.2.1 Wettelijk kader

De Wet Natuurbescherming (Wnb) richt zich op behoud en herstel van biodiversiteit en het daarvoor benodigde leefgebied. De wet is sinds 1 januari 2017 van kracht en betreft een samenvoeging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wnb vormt het juridische kader voor natuurbescherming in Nederland, op basis van Europese regelgeving. Via de Aanvullingswet Natuur is de Wnb beleidsneutraal opgegaan in de Omgevingswet (Ow).

De doelstelling van het natuurdeel van de Ow bestaat uit drie onderdelen: 1. behoud en herstel van biodiversiteit, 2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van natuur, ter vervulling van maatschappelijke functies, en 3. samenhangend beleid gericht op behoud van landschappen, ter vervulling van maatschappelijke functies.

Het uitgangspunt op het gebied van natuur is 'nee, tenzij'. Dit houdt in dat activiteiten met een (mogelijk) schadelijk effect op beschermde landschappen, gebieden en soorten, in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan alleen onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

In het natuurdeel van de Ow is, naast verbodsbepalingen, een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor alle in het wild levende flora en fauna en hun directe leefomgeving, beschermd of niet. De zorgplicht geldt ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend voor bepaalde activiteiten, of een zogeheten gedragscode wordt toegepast.



Behoud en herstel van biodiversiteit is in de wet via twee sporen uitgewerkt: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### ***Gebiedsbescherming***

#### Natura 2000-gebieden

Het beschermde areaal beslaat de in Europees verband aangewezen zogeheten Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Het betreft gebieden die worden beschermd vanuit de Habitat- en de Vogelrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor de Natura 2000-gebieden gelden specifiek omschreven instandhoudingsdoelstellingen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Lonnekermeer, is gelegen op ongeveer 1,6 kilometer afstand van het plangebied.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 1,1 kilometer afstand ten opzichte van het plangebied. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### ***Soortenbescherming***

Dit onderdeel van de Ow regelt de bescherming van dieren en planten. Het betreft beschermde soorten uit de Habitat- en de Vogelrichtlijn en daarnaast soorten die nationaal zijn aangewezen als specifiek beschermde soort.

Naast behoud en bescherming van soorten, regelt dit onderdeel het faunabeheer. Dit betreft schadebestrijding, jacht en bestrijding van overlast. Tevens regelt dit onderdeel de bestrijding van invasieve exoten.

De bescherming van bovengenoemde soorten is uitgewerkt in verbodsbepalingen. Deze houden onder andere in dat beschermde planten niet geplukt mogen worden en dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook de rust- en verblijfplaatsen van de dieren zijn beschermd.

#### 5.2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of de leefomgeving van beschermde soorten.

In de praktijk kan van de verbodsbepalingen worden afgeweken wanneer een passend instrument wordt ingezet (juridische borging). De Wet Natuurbescherming biedt voor ruimtelijke ontwikkeling

en inrichting de volgende instrumenten: vrijstelling, omgevingsvergunning met advies en instemming, werken met een goedgekeurde gedragscode, of ontheffing.

- vrijstelling van de verbodsbepalingen wordt verleend door de minister en door de provincie. Een lijst met vrijgestelde soorten is per provincie in de provinciale verordening opgenomen.
- een omgevingsvergunning met advies en instemming houdt in dat in de aanvraag voor de activiteit het onderdeel natuurwetgeving wordt opgenomen (omgevingsvergunning met een Natura 2000-activiteit of flora- en fauna-activiteit). Het bevoegd gezag vraagt de provincie of de minister van LNV om advies en instemming.
- een gedragscode flora en fauna beschrijft het proces en de richtlijnen voor zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties met groeiplaatsen en/of (vaste) rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. De gedragscode moet zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- een ontheffing moet worden aangevraagd bij de provincie of bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

#### *Advies voor het plangebied*

In het kader van de ontwikkeling is een AERIUS berekening uitgevoerd (zie Bijlage 3 van deze motivering) om de stikstofdepositie van de bouwrijfphase in beeld te brengen. Uit de berekening is gebleken dat in deze fase geen sprake is van rekenresultaten met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Verder is in het kader van de ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage van de quickscan is opgenomen in Bijlage 4 van deze motivering. Hieruit is gebleken dat niet uitgesloten kan worden dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot aantasting van nestgelegenheden van de gierzwaluw en vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast is de aanwezigheid van kleine marterachtigen en de egel niet uit te sluiten. Er wordt ook aanbevolen de te kappen bomen nader te onderzoeken op holten en nesten. Daarom is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Inmiddels zijn de najaarsronden voor vleermuizen uitgevoerd. Er zijn geen paarverblijfplaatsen van dwergvleermuizen vastgesteld. Ook zijn er nog geen marters of egels in het perceel vastgesteld. In het voorjaar is gestart met de tweede periode cameraonderzoek in het gebied. Behalve algemene soorten, zijn er (nog) geen bijzonderheden waargenomen. Ten tijde van het schrijven van deze paragraaf (mei 2024) zijn de resultaten van nader onderzoek nog niet bekend. Dit onderzoek zal bij de definitieve besluitvorming worden betrokken en toegevoegd.

#### 5.2.3 Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op Natura 2000-gebieden en/of het NNN.

Ten aanzien van soortenbescherming wordt geconcludeerd dat er ontheffing aangevraagd dient te worden voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten in verband met de mogelijkheid op verstoring van het functioneel leefgebied en/of het doden van kleine marterachtigen. Deze ontheffing is voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning, aangevraagd bij de provincie Overijssel.

### 5.3 Beschermen van de gezondheid

In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet benoemd:

*Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en*
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.*

Het aspect gezondheid neemt dus een belangrijke plek in binnen de Omgevingswet. Daarom is in artikel 5.32 Ow ook de mogelijkheid opgenomen dat een omgevingsvergunning geweigerd kan worden wanneer er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

De gemeente heeft (nog) geen specifiek beleid op het gebied van gezondheid. Wel is er gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk. Hiervoor zijn verschillende milieuthema's beoordeeld. In hoofdstuk 6 zijn de uitkomsten daarvan opgenomen. Hieruit valt op te maken dat er geen sprake is van ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er zijn voor wat betreft gezondheid dus geen belemmeringen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

### 5.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het plangebied wordt met drie thema's in een duurzaam ontwikkelingsperspectief geplaatst. Ten eerste worden de aanwezige landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk bewaard en benut. Ten tweede is in het ontwerp sprake van voorbeelden van natuurlijke en ecologische aanleg. Ten derde worden een aantal ontwerprichtlijnen permanent toegepast zoals energiezuinig ontwerpen en verkeersprincipes waarin langzaam verkeer en openbaar vervoer zijn bevoordeeld.

Het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen voor Hengelo heeft de basis gelegd om in nieuw te ontwikkelen gebieden een aanmerkelijke bijdrage aan duurzaam bouwen te leveren, zowel op woningniveau als op alle andere schaalniveaus. Hiermee is ook het kader gegeven om in bestaande gebieden duurzaamheid vorm te geven.

De uitgangspunten zijn:

- energiezuinigheid en het gebruik van warmte uit zonne-energie; waterbesparing;
- duurzaamheid van toegepaste bouwmaterialen in relatie met hun toepassing; flexibiliteit in het gebruik van woningen;
- binnenmilieu, comfort en gezondheid; een integratie van bovenstaande punten.

De duurzame ontwikkeling is voor de gebouwde omgeving uitgewerkt in duurzaam bouwen en duurzame energie en energie-efficiency.

#### 5.4.1 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen op een wijze die past bij een duurzame ontwikkeling, een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Het

uitgangspunt van de gemeente Hengelo voor duurzaam bouwen is de Trias Ecologica, het stimuleren van de gebouwgebonden maatregelen en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Duurzaam bouwen op gebouwniveau wordt binnen de gemeente Hengelo meetbaar gemaakt met het instrument "Gemeentelijke praktijk richtlijn duurzaam bouwen", verkort GPR-Gebouw 3.2. Op basis van 6 thema's wordt de duurzaamheid van een gebouw gemeten. Op een schaal van 1 tot 10 wordt gemiddeld een score van 7,0 gevraagd. Door de ontwikkelaar dient onderbouwd te worden hoe invulling is gegeven aan deze uitgangspunten voor duurzaam bouwen.

#### 5.4.2 Duurzame energie

Begin mei 2018 is bekendgemaakt dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Dit geldt dus ook voor de nieuw te bouwen woningen in Campus Driene.

Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Het ontwerp van een gebied en een gebouw wordt hierdoor belangrijker dan ooit. De energieprestatie van een gebouw zal worden uitgedrukt met drie indicatoren:

BENG 1: Terugbrengen van de energiebehoefte van gebouwen;

BENG 2: Beperken van het fossiel energiegebruik;

BENG 3: Benutten van hernieuwbare energie.

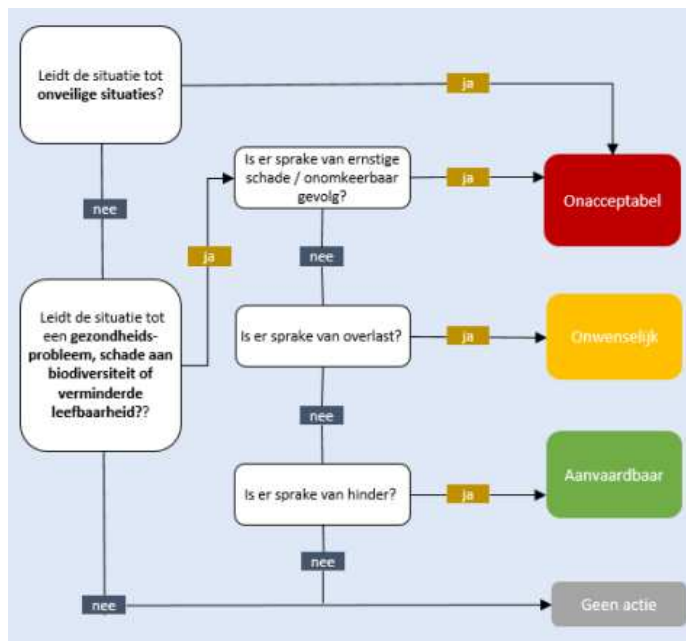
Bij de uitwerking van de concrete bouwplannen zal nader uitgewerkt worden welke maatregelen getroffen worden om de energiebehoefte van de woningen zo laag mogelijk te houden en welke mogelijkheden er zijn om hernieuwbare energie te benutten.

#### 5.4.3 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Er is meer kans op een extreme regenbui en op een hittegolf. De natte periodes worden natter, waar de droge periodes droger worden en langer droog blijven. Daarnaast kunnen de hogere temperaturen en een toename van zoninstraling met name in de zomer tot extreme hitte leiden. Dit heeft grote gevolgen voor onszelf en onze omgeving. Hengelo zet in op het verminderen of zelfs tegengaan van klimaatverandering (klimaatmitigatie), bijvoorbeeld door de opwek en het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Daarnaast moeten er ook aanpassingen plaatsvinden aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie). Hiervoor heeft de gemeente in 2022 een klimaatadaptatiestrategie vastgesteld.

In de klimaatadaptatiestrategie zijn op basis van o.a. de klimaatatlas de klimaateffecten die in Hengelo kunnen optreden benoemd. Daarbij is onderzocht wat onacceptabele, onwenselijke of aanvaardbare situaties zijn.

1. Een situatie is onacceptabel als dit leidt tot:
  - Sterfte en/of ontwrichting van de samenleving (veiligheid)
  - Ernstige gezondheidsproblemen, grote schade aan natuur of sterk verminderde leefbaarheid waarbij de gevolgen onomkeerbaar zijn;
2. Een situatie is onwenselijk als dit leidt tot:
  - Overlast bij gezondheidsproblemen, schade aan natuur of verminderde leefbaarheid
3. Een situatie is aanvaardbaar als dit leidt tot:
  - Hinder bij gezondheidsproblemen, schade aan natuur of verminderde leefbaarheid.



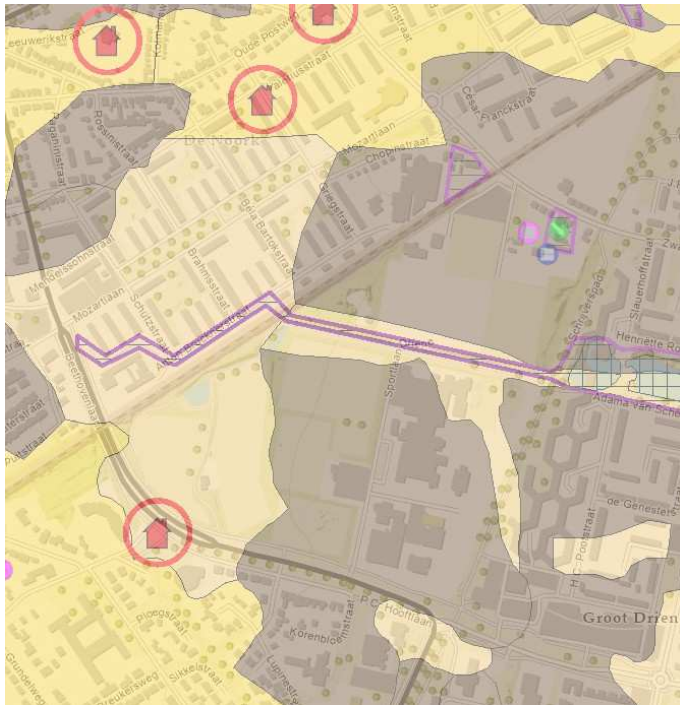
Figuur 8 Prioriteringsschema Klimaatadaptatiestrategie

In de klimaatadaptatiestrategie zijn voor de onacceptabele, onwenselijk en aanvaardbare situaties ambities en richtlijnen geformuleerd die handvatten geven om te kunnen omgaan met weersextremen. Deze handvatten zijn gehanteerd bij de uitwerking van de plannen voor Campus Driene.

## 5.5 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.5.1 Archeologische verwachting

Voor een uitgebreide beschrijving van het archeologisch beleid van de gemeente, wordt verwezen naar paragraaf 4.4.3. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hengelo staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Een uitsnede van deze kaart is hieronder opgenomen.



Figuur 9 Uitsnede kaart archeologische verwachtingswaarde

Uitgangspunt voor ontwikkelingen is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden. Conform het verdrag van Valletta dient gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones. Voor Hengelo is door middel van het maken van een archeologische verwachtingskaart inzichtelijk gemaakt waar zich archeologische resten kunnen bevinden. Ingrepen die kunnen leiden tot versterking of vernietiging van de archeologische resten binnen de terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen) dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. In het kader van het omgevingsplan van rechtswege moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Op basis van de te verwachte dichtheden aan archeologische resten binnen de diverse verwachtingszones én de mogelijkheden die archeologisch onderzoek biedt om deze resten aan te tonen, wordt een onderzoeksplicht geadviseerd voor ingrepen met een omvang groter dan 250 m<sup>2</sup>, waarbinnen een hoge verwachtingswaarde geldt en voor ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup>, waarvoor een middelmatige of lage verwachtingswaarde geldt. De minimum onderzoekseis voor een archeologisch onderzoek is een archeologisch bureauonderzoek waarin de ingreep op zijn schadelijkheid wordt beoordeeld en wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van vervolgstappen in de vorm van veldonderzoek.

## 5.5.2 Archeologie in het plangebied

### 5.5.2.1 Verwachtingswaarden

Binnen het plangebied Campus Driene zijn meerdere verwachtingszones aanwezig. Een groot deel van het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op de aanwezigheid van dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendeek. Doorgaans zijn dit gronden die voor de vorming van de esdekken in de middeleeuwen en vroegere perioden altijd gunstige condities voor bewoning en eenvoudige landbouw boden en daarom ook vaak archeologische vindplaatsen bevatten.

Verder is er aan de westzijde en rondom de Elsbeek een deel met een middelhoge verwachtingswaarde. Het gaat hoofdzakelijk om archeologische resten die in verband staan met

beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. En mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen hoge gronden. Verder worden losse vondsten niet uitgesloten.

#### 5.5.2.2 *Uitgevoerde onderzoeken*

De waterloop van de Elsbeek is onderzocht. Daaruit is naar voren gekomen dat de archeologische resten zijn aangetast of verdwenen door diepe bodemingrepen of destructief archeologisch onderzoek in het verleden. Voor dit gebied geldt dat het gebied is vrijgegeven en niet opnieuw onderzocht hoeft te worden.

Gelet op de omvang van de beoogde ontwikkelingen is voor de overige gronden met een (middel)hoge verwachtingswaarde archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat het gebied nu nog in gebruik is als sportterrein, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek nog niet mogelijk.

In dit verzoek voor een planologisch basisbesluit vraagt de aanvrager om uitstel van de onderzoeksverplichting voor archeologische waarden. Op basis van de beoordeling van het bureau-onderzoek en het programma van eisen voor het inventariserend veldonderzoek (IVO) achten wij acceptabel dat uitstel verleend wordt. Het uitvoeren van het archeologisch veldonderzoek is een voorwaardelijke verplichting op basis van deze omgevingsvergunning. Daarom is ook een voorschrift voor het uitvoeren van het IVO (incl. eventuele vervolgstappen) opgenomen bij deze vergunning.

In de regels behorend bij het planologisch basisbesluit zijn dubbelfuncties voor archeologie opgenomen. Daarin zijn nadere onderzoeksverplichtingen opgenomen voor bouwwerken van bepaalde grootte en diepte van de ingreep in de bodem. Deze verplichting bestaat naast de voorwaardelijke verplichting voor het IVO. Voor die IVO is een Programma van Eisen opgesteld (zie bijlage 8). Wel geldt dat op basis van het IVO en de aangetroffen archeologische waarde de archeologische verwachting bijgesteld kan worden. Op basis van de uitkomsten van dat proefsleuvenonderzoek is mogelijk gravend vervolgonderzoek noodzakelijk (en het schrijven van de rapportage daarvan) volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie of kan het gebied deels in verwachting kan worden afgewaardeerd en kan worden vrijgegeven.

#### 5.5.3 *Cultuurhistorische waarden*

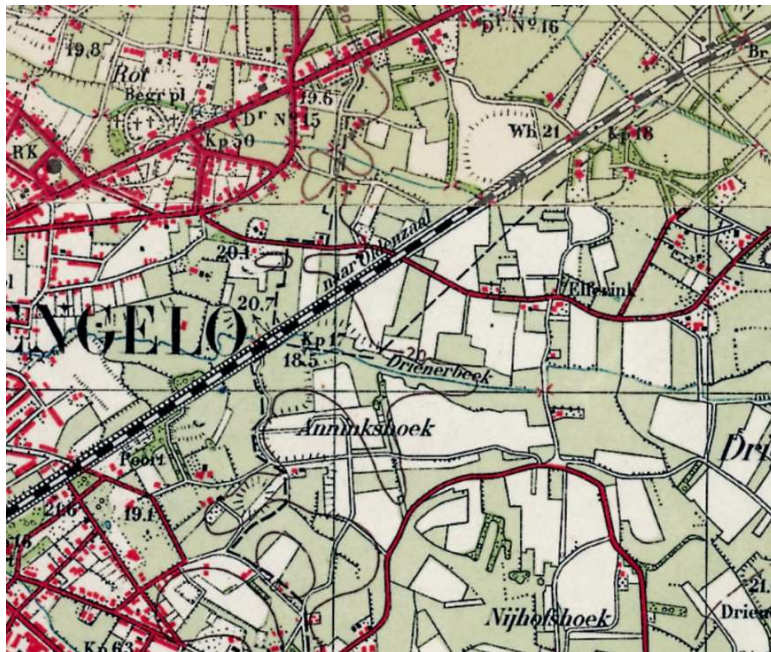
Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Net als onder de Wet ruimtelijke ordening, stelt ook de Omgevingswet regels voor de borging van cultuurhistorie bij ontwikkelingen. In artikel 5.130 Bkl is de instructieregel opgenomen dat o.a. rekening gehouden moet worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een plangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die betrokken worden bij het verlenen van de Bopa.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

## 5.5.4 Cultuurhistorie in het plangebied

### 5.5.4.1 Historische ontwikkeling van het plangebied

Tot ver in de 20e eeuw lag het plangebied buiten de bebouwde kom van Hengelo en maakte het deel uit van de marke Thrinon (Driene). De oorsprong van Driene gaat terug tot in ieder geval het eind van de 10e eeuw. In de bronnen wordt vanaf het eind van de 18e eeuw onderscheid gemaakt tussen Dryne en Kleine Dryne. De marke was opgedeeld in verschillende 'hoeken': de Bergerinkhoek, de Morshoek, de Dorperhoek, de Anninkshoek en de Nijhofshoek. In 1881 heeft de gemeente Hengelo voor het eerst een stukje van de gemeente Lonneker geannexeerd. Op 1 mei 1937 vond een volgende grenscorrectie plaats van de, inmiddels, gemeente Enschede naar de gemeente Hengelo, met onder andere het resterende deel van de huidige wijk Groot Driene.



Figuur 10 Situatie halverwege de 20e eeuw (bron: Topotijdreis)

Tot aan de aanleg van de woonwijk Groot Driene rond de jaren zeventig is het plangebied een landelijk gebied geweest. De Zwavertsweg betreft een van oudsher aanwezige weg in het gebied. Oude structuren zijn bij de aanleg van de wijk Groot Driene grotendeels verdwenen. Wel zijn de Eelsbeek en de Zwavertsweg behouden, evenals wat oude bebouwing langs de Zwavertsweg. De Zwavertsweg heeft thans de functie als gebiedsontsluitingsweg voor de wijk Groot Driene.

### 5.5.4.2 Gebouwde objecten en monumenten

Hengelo heeft 80 rijksmonumenten (RM), ca. 130 gemeentelijke monumenten (GM) (waarvan 10 met de status voorgedragen), 35 beeldbepalende gemeentelijk karakteristieke panden (BGKP) en een beschermd dorpsgezicht, Tuindorp 't Lansink. Daarnaast zijn door het rijk in het kader van de wederopbouw twee aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn de binnenstad en Klein Driene/de Noork.

Inmiddels zijn in het buitengebied en in het beschermde Tuindorp 't Lansink ca. 500 karakteristieke objecten aangewezen. Tevens heeft de Monumentencommissie een lijst van waardevolle panden opgesteld. Deze objecten hebben geen juridische status, maar zijn bedoeld om de eigenaren bewust te maken van hun waardevol bezit.



Binnen het plangebied Campus Driene zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Bij de ontwikkeling van het gebied blijven de oude structuren zoals de Elsbeek behouden en worden qua beleving versterkt.

## 6 Fysieke leefomgeving

In de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is milieuhygiëne een belangrijk aspect. In de Vormvrije m.e.r.-beoordeling en milieuaspectenstudie (zie bijlage 5) zijn de relevante milieuaspecten in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied in beeld gebracht en beoordeeld. Hierna worden de beoordelingen van de verschillende milieuaspecten samengevat.

### 6.1 Milieubelastende activiteiten

De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als:

'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In hoofdstuk 3 van het Bal worden de milieubelastende activiteiten aangewezen. Voor milieubelastende activiteiten die niet in het Bal zijn aangewezen, gelden geen algemene rijksregels. Voor die activiteiten kunnen decentrale overheden regels stellen, bijvoorbeeld in het omgevingsplan. Een deel van de huidige rijksregels voor milieubelastende activiteiten worden via de zogenoemde bruidsschat, overgedragen aan gemeenten en zijn onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Binnen het plangebied vinden geen milieubelastende activiteiten plaats waar de rijksregels uit het Bal op van toepassing zijn. In de basis vinden er binnen en in de directe omgeving van het plangebied wel activiteiten plaats die invloed hebben op functies binnen het plangebied, maar dit zijn geen milieubelastende activiteiten als bedoeld in het omgevingsplan van rechtswege. Het geluid die deze activiteiten (sportvelden, school en kerk) veroorzaken, blijven namelijk op grond van artikel 22.70 van het omgevingsplan van rechtswege buiten beschouwing bij het bepalen van de geluidsniveaus. Daarmee zijn er geen te beschouwen activiteiten die aan te merken zijn als milieubelastende activiteit en zijn de regels uit afdeling 22.3 van het omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing.

Wel moet – vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – op grond van artikel 5.59 Bkl rekening gehouden worden met geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en moet de vergunning er in voorzien dat het geluid aanvaardbaar is. In concreto gaat het om geluid afkomstig van het spoor, de omliggende wegen, de school en van de sportvelden in de omgeving. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op dit onderwerp. Verder moet op grond van artikel 5.83 Bkl rekening gehouden worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen en moet de vergunning er in voorzien dat die trillingen aanvaardbaar zijn. Bij de ontwikkeling van Campus Driene gaat het dan op trillingen in de woningen veroorzaakt door voorbij rijdende treinen. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

Als laatste is het Basisnet aangewezen als milieubelastende activiteit in bijlage VII, onder C, van het Bkl. De omschrijving van de activiteit is: 'Het vervoer van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen over het Basisnet.'

## 6.2 Bodem

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente een aantal regels over het onderwerp bodem in het omgevingsplan van rechtswege gekregen. Het gaat onder andere om regels die komen uit:

- Wet bodembescherming
- Regeling uniforme saneringen
- Besluit lozen buiten inrichtingen

Op grond van artikel 22.29 van het omgevingsplan van rechtswege, kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie alleen verleend worden als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden.

Op grond van paragraaf 5.1.4.5.1 Bkl moet de initiatiefnemer bij een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoek voegen waarin de kwaliteit van de bodem is vastgesteld. Uit het verplichte vooronderzoek conform NEN 5725 is gebleken de onderzoekslocatie om verschillende redenen als verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging moet worden beschouwd. Daarom is een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd.

### 6.2.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Het bodemonderzoek heeft tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem,

inclusief asbest en PFAS (grond en grondwater) te bepalen en:

- om te kunnen toetsen of de algemene bodemkwaliteit voldoet aan het toekomstige gebruik (functie wonen met tuin);
- om de hergebruiksmogelijkheden van de overtollige grond (afkomstig uit de te graven bouwputten) indicatief te kunnen vaststellen;
- vast te stellen of de bodemkwaliteit (financiële en/of juridische) consequenties heeft voor aan te kopen percelen;
- vast te stellen of de bodemkwaliteit consequenties heeft voor de voorgenomen afwijking van het omgevingsplan van de locatie.

Het doel van de indicatieve partijkeuring is het bepalen van de van de indicatieve milieuhygiënische kwaliteit van de partijen grond.

Het doel van het geohydrologisch onderzoek is meerledig namelijk:

- het vaststellen van de heersende grondwaterstanden (GHG / GLG/ GG)
- het vaststellen van de doorlatendheid en de gedetailleerde bodemopbouw
- daarnaast zal een beschrijving plaatsvinden van het oppervlaktewatersysteem (vijvers, watergangen) binnen het plangebied.

Door middel van het bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van lichte verontreiniging met koper, PAK, PCB en HCB in de grond. In het grondwater zijn enkele zware metalen en tetrachlooretheen is licht verhoogde gehalten aangetroffen. De verontreinigingen zijn echter niet van dien aard, dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De verhoogde concentraties in het grondwater met zware metalen betreft vermoedelijk een verhoogde achtergrondconcentratie. Zie voor een verdere uitwerking van het onderzoek bijlage 6.

## 6.2.2 Conclusie

Op basis van de uitkomst van het bovengenoemde onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen voor de voorgenomen Bopa.

## 6.3 Geluid

### 6.3.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl moet bij een Bopa er in voorzien dat het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten samen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Rekening houden met geluid werkt 2 kanten op. Het gaat om het, soms tegelijk, toelaten van:

- activiteiten in de buurt van geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen)
- geluidgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten

Gelet op de activiteiten in de omgeving van Campus Driene, spelen alleen activiteiten in de omgeving van de te bouwen woningen een rol. Het gaat dan om het geluid van omliggende wegen en het spoor. Er zijn geen bestaande activiteiten in de omgeving die beperkt worden door de komst van de woningen.

### 6.3.2 Beoordelingskader

#### *Geluidaanachtsgebied (art. 3.20 Bkl)*

De Beethovenlaan/PC Hoofllaan en de spoorlijn richting Oldenzaal kennen een geluidaanachtsgebied van 200 meter, gemeten vanaf de rand van de weg en vanaf de buitenste spoorstaaf (art. 17.5 Omgevingsregeling).

#### *Hoofdregel: voldoen aan standaardwaarde (art. 5.78t Bkl)*

Binnen een geluidaanachtsgebied is de hoofdregel dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde; de standaard waarde voor de weg is 53  $L_{den}$ , de standaardwaarde voor het spoor is 55  $L_{den}$ .

#### *Overschrijding standaardwaarde (art. 5.78u Bkl)*

Als geen of onvoldoende geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen of als geluidbeperkende maatregelen financieel niet doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard dan mag een hogere waarde van de standaardwaarde worden toegelaten. Deze waarde mag niet hoger zijn dan de grenswaarde: 70  $L_{den}$  voor de weg en 65  $L_{den}$  voor het spoor. Als waarden hoger dan de standaardwaarde worden toegestaan dan moet het belang van het beschermen van de gezondheid door het toepassen van een geluidluwe gevel worden betrokken (art. 5.78ab Bkl).

### *Beoordelingscriteria Nota geluid, herziening 2015<sup>1</sup>*

In de gemeentelijk Nota geluid, herziening 2015 worden criteria benoemd voor de beoordeling van de in artikel 6.78u Bkl genoemde financiële doelmatigheid en de bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard benoemd. In de Nota worden vijf gebiedstypen gedefinieerd: 1) wonen, 2) binnenstad en winkelgebieden, 3) industrie en bedrijven, 4) buitengebied en stadsparken en 5) verkeerszone.

Als wordt voldaan aan de ambitiewaarde van het gebiedstype waarin het geluidgevoelige gebouw is gelegen, dan is er -de verschillende belangen afwegend - naar het oordeel van het college sprake van een goed woon- en leefklimaat en zijn verdergaande bron- of overdrachtsmaatregelen niet nodig. Met andere woorden: als wordt voldaan aan de ambitiewaarde, dan stuiten verdergaande bron of overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke, technische of financiële aard. Wel moet het belang van een geluidluwe gevel worden betrokken.

Als niet aan de ambitiewaarde kan worden voldaan, moeten aanvullende bron- of overdrachtsmaatregelen wel worden overwogen. Als overschrijding van de ambitiewaarde niet is te vermijden, dan is meer geluid dan de ambitiewaarde toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden die het geluidbeleid stelt, waaronder een geluidluwe gevel. Een hogere waarde dan de plafondwaarde is niet toegestaan.

#### *Geluidwering gevel (art. 4.102 en 4.103 Bbl).*

De karakteristieke geluidwering van een gevel waarachter zich verblijfsgebied bevindt, moet ten minste 20 dB zijn (art. 4.102 Bbl). Als het toegestane geluid op de gevel hoger is dan 53 dB, dan mag de geluidwering niet minder zijn dan het verschil tussen het toegestane geluid op de gevel en het binnenniveau van 33 dB (art. 4.103 Bbl).

#### 6.3.3 Wegverkeerslawaai

De locaties van de gevels liggen grotendeels in het gebiedstype verkeerszone (de eerstelijns bebouwing langs het spoor en de weg). In het gebiedstype verkeerszone is voor wegverkeersgeluid de ambitiewaarde 63 dB en de plafondwaarde 68 dB.

De ambitiewaarde voor wegverkeersgeluid wordt nergens overschreden. Verdere maatregelen behoeven dan ook niet te worden overwogen. De standaardwaarde voor wegverkeersgeluid wordt op enkele punten met 1 dB overschreden op verdiepingsniveau. Op de begane grond blijft het geluid onder de standaardwaarde. Daarom hoeven ook geluidluwe gevels vanwege wegverkeersgeluid niet te worden overwogen.

#### 6.3.4 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Het aspect Industrielawaai is daarom niet van belang.

#### 6.3.5 Spoorweglawaai

In het gebiedstype verkeerszone is voor railverkeersgeluid de ambitiewaarde 63 dB en de plafondwaarde 65 dB.

---

<sup>1</sup> De beoordelingscriteria in de nota zijn door de inwerkingtreding van het Bkl niet veranderd; wel zijn de ambitiewaarden en plafondwaarden voor wegverkeer aangepast vanwege het vervallen van de aftrek en de plafondwaarde voor railverkeer aangepast aan de verlaagde grenswaarde uit het Bkl.

De ambitiewaarde voor railverkeersgeluid wordt nergens overschreden. Ook hier hoeven geen overdrachtsmaatregelen te worden overwogen. Het berekende geluid op locatie van de gevels is wel ruim hoger dan de standaardwaarde. Als het railverkeersgeluid daadwerkelijk zo hoog zou zijn als berekend niveau dan zou de aanwezigheid van geluidluwe gevels in de overwegingen moeten worden betrokken. Het werkelijke geluid ligt echter lager. Daarom zijn geluidluwe gevels in de praktijk niet strikt noodzakelijk. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

De woonwagenstandplaatsen ondervinden de hoogste geluidbelasting. Voor een woonwagen gelden geen wettelijke eisen voor het binnenniveau. Over het algemeen zullen de wanden van woonwagens minder geluidwerend zijn dan de gevels van reguliere woningen. Het woon- en leefklimaat is vanwege het railverkeersgeluid dan ook niet optimaal. Als het geluid daadwerkelijk zo hoog zou zijn als het berekende geluid, zouden overdrachtsmaatregelen zoals een geluidscherm of geluidswal overwogen moeten worden. In de praktijk is het geluid echter aanzienlijk lager en is een geluidscherm of wal niet nodig. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

In de praktijk is het spoorweggeluid in Campus Driene aanzienlijk minder dan berekend. Dat heeft de volgende oorzaak. De berekening van het geluid op de gevels gebeurt op grond van de geluidproductieplafonds die gelden langs het spoor (dat is wettelijke voorgeschreven). Op het spoortraject langs Campus Driene zijn goederentreinen maatgevend voor de geluidproductieplafonds. De plafonds zijn vastgesteld op basis van de (goederen)treinen die reden ten tijde van de vaststelling van de plafonds (2006, 2007 en 2008). Dat waren toen nog vooral traditionele, niet stille goederenwagens. Vanwege Europese regelgeving mag vanaf 2025 op veel trajecten alleen nog stil goederenmaterieel rijden. Daardoor is het aandeel stil goederenmaterieel nu al sterk toegenomen (ca. 90% van het materieel is nu al stil). Daardoor is de geluidemissie aanzienlijk gedaald. De nalevingsrapportage van ProRail over 2022 (de rapportage over 2023 is er nog niet) laat zien dat in het gebied van Campus Driene de daadwerkelijk geluidbelasting 6 tot 8 dB lager is dan de geluidproductieplafonds. Het geluid op de gevels is dus ook 6 tot 8 dB lager dan met het model is berekend. Ook eigen geluidmetingen laten dat zien: de gezamenlijke Oost Nederlandse spoorgemeenten en provincies hebben enkele permanente geluidmeetpunten langs het spoor, waaronder een meetpunt vlak bij Campus Driene. Het gemeten geluid in 2023 op dit meetpunt was ruim 7 dB lager dan wat op grond van het geluidproductieplafond is toegestaan. Het is niet aannemelijk dat geluid de komende jaren substantieel gaat toenemen. Het aandeel stil materieel zal allen nog maar toenemen. Het goederenvervoer zal waarschijnlijk wat groeien, maar dat zal niet leiden tot meer dan hooguit 1 à 2 dB toename van het geluid.

#### 6.3.6 Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek hoeven geen bron-, overdracht- of gevelmaatregelen getroffen te worden. Het railverkeersgeluid bij de woonwagenstandplaatsen en de woningen is blijkens de nalevingsrapportages van ProRail en onze eigen metingen 56 dB of minder. Dit zal in de toekomst hooguit 1 of 2 dB toenemen. Ook in de woonwagens zal het binnenniveau niet veel hoger zijn dan 33 dB. Om deze redenen is het spoorweggeluid zowel bij de woningen als bij de woonwagenstandplaatsen aanvaardbaar.

## 6.4 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van woningen op een locatie speelt luchtkwaliteit een rol. De luchtkwaliteit voor bewoners moet acceptabel zijn. Woningen kunnen door toename van verkeer bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet ook bekeken worden of de woningbouwlocatie vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geschikt is voor woningbouw.

Bij het toelaten van woningen via een Bopa gelden er instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl om een verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Dit geldt alleen voor nieuwe woningen als het extra verkeer zorgt voor een verhoging van de concentratie(s) binnen aangewezen aandachtsgebieden. Campus Driene valt niet binnen een aangewezen aandachtsgebied. De instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl spelen dus geen rol. Daarnaast valt de ontwikkeling van Campus Driene binnen de grenzen die artikel 5.54 Bkl stelt voor gevallen die per definitie niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

Verder blijkt uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

## 6.5 Trillingen

### 6.5.1 Algemeen

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet een Bopa er in voorzien dat de trillingen in een trillingsgevoelige ruimte aanvaardbaar zijn. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid is gebruik gemaakt van de Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen en van de Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B). De SBR-richtlijn geeft streefwaarden voor het beoordelen van trillingshinder voor personen. De trillingssterkte wordt uitgedrukt in twee grootheden: de  $V_{max}$  voor de maximale trillingssterkte van afzonderlijke treinpassages en de  $V_{per}$  voor de gemiddelde trillingssterkte van alle passages in een etmaalperiode. Voor hinder door spoorverkeer (= herhaald voorkomende trillingen) geeft de richtlijn de volgende streefwaarden (tabel 2 en tabel 3 uit de Richtlijn):

Streefwaarden voor wonen bij herhaald voor komende trillingen	dag en avond			nacht		
	$V_{max}$		$V_{per}$	$V_{max}$		$V_{per}$
	A1	A2	A3	A1	A2	A3
Nieuwe situaties (tabel 2)	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05
Bestaande situaties (tabel 3)	0,2	0,8	0,1	0,2	0,4	0,1

Aan de streefwaarde wordt voldaan als:

- de  $V_{max} < A1$  of;
- de  $V_{max} < A2$  én de  $V_{per} < A3$

Hengelo hanteert als uitgangspunt dat bij nieuwe ontwikkelingen in beginsel moet worden voldaan aan de streefwaarde voor nieuwe situaties. Als dat in redelijkheid niet haalbaar is, moeten die maatregelen worden getroffen worden die redelijkerwijs wel gevraagd kunnen worden om trillingshinder zoveel als mogelijk te voorkomen. De streefwaarde voor bestaande situaties is de

bovengrens.

### 6.5.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke trillingshinder. De resultaten en de conclusies van het onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoek welke onderdeel is van de “vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie Campus Driene”. Deze is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting.

Ter plaatse van enkele geprojecteerde woningen zal de  $V_{max}$  op het maaiveld iets meer dan 0,2 bedragen. Als de woningen worden gefundeerd op palen en als geen houten vloeren worden toegepast, kan zeer waarschijnlijk worden voldaan aan de streefwaarden voor nieuwe situaties uit de SBR richtlijn.

Ter plaatse van de standplaatsen voor woonwagens zal  $V_{max}$  naar schatting circa 0,3 bedragen. Woonwagens zijn over het algemeen wat lichter gebouwd en daarmee wat gevoeliger voor trillingen dan reguliere woningen. Het is daarom aan te bevelen om aandacht te besteden aan de stijfheid van de vloer van de woonwagens om opslinging zoveel mogelijk te voorkomen, zodat in ieder geval kan worden voldaan aan de streefwaarde voor bestaande situaties.

### 6.5.3 Conclusie

Gelet op de bevindingen van het uitgevoerde trillingsonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling. Wel zullen enkele voorschriften worden opgenomen in de regels, zodat voldaan wordt aan de gestelde streefwaarden.

## 6.6 Beperkingengebieden

### 6.7 Verstoring radarbeeld en luchthaven Twente

Het plangebied ligt binnen het radarverstoringengebied van het radarstation Twente en binnen het gebied waar op grond van het luchthavenbesluit Twente Airport beperkingen gelden in verband met de vliegveiligheid.

#### Radarbeeld

Op grond van artikel 5.155 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) mogen binnen een straal van 15 kilometer vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd mits deze niet de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E van het Bkl, overschrijden. De maximale hoogte van een bouwwerk (t.o.v. NAP) is de hoogte van de antenne (71 meter t.o.v. NAP), vermeerderd met 0,004363 keer de afstand van de locatie waar het bouwwerk wordt toegelaten tot de locatie van de radar. De afstand bedraagt op de kortste afstand circa 5500 meter. De maximale hoogte van bouwwerken ten opzichte van NAP bedraagt daarom 94 meter (naar beneden afgerond). Het maaiveld in het plangebied is nergens hoger dan 22 meter boven NAP. Zolang niet hoger wordt gebouwd dan 72 meter boven het maaiveld is er dan ook zeker geen strijdigheid met bovengenoemde hoogtebeperkingen. De maximale bouwhoogtes die onderhavige Bopa toestaat, zijn ruim lager dan 72 meter.

#### Luchthavenbesluit Twente Airport

Op de ontwikkeling van Campus Driene zijn de hoogtebeperkingen uit het luchthavenbesluit Twente Airport van provincie Overijssel van toepassing:



- In bijlage V-6A (kaartdelen 1 en 2) van het luchthavenbesluit zijn opgenomen de maximale bouwhoogtes die moeten worden aangehouden in verband met de vliegveiligheid (de Obstakel Limitatieve Vlakken). De hoogtebeperkingen betreffen 80 meter boven NAP in het deel van het Hengelose grondgebied dat het dichtst bij het vliegveld ligt tot 185 meter in verder weg gelegen delen.
- In bijlage V-6B (kaartdelen 1 en 2) van het luchthavenbesluit zijn opgenomen de maximale bouwhoogtes die moeten worden aangehouden in verband met de naderings- en vertrekroutes (obstakelvlakken voor nadering en vertrekroutes). Deze gebieden beslaan slechts een beperkt deel van het Hengelose grondgebied en geven in die delen een beperking van de bouwhoogte van 80 tot 180 meter boven NAP.

Voor Campus Driene zijn alleen de hoogtebeperkingen uit bijlage V-6A van invloed. Zolang niet hoger wordt gebouwd dan 58 meter boven het maaiveld (dat max. 22 meter boven NAP ligt), is er geen strijdigheid met bovengenoemde hoogtebeperkingen. De maximale bouwhoogtes die onderhavige Bopa toestaan, zijn ruim lager dan 58 meter.

#### 6.7.1 Conclusie

Gelet op het bovenstaande, is de ontwikkeling van Campus Driene is niet in strijd met artikel 5.155 Bkl of het luchthavenbesluit Twente Airport.

## 6.8 Omgevingsveiligheid

### 6.8.1 Algemeen

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Bij het beschermen gaat het om het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid gaat het hierbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Hierbij moet de gemeente onder andere binnen aandachtsgebieden rekening houden met het risico van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

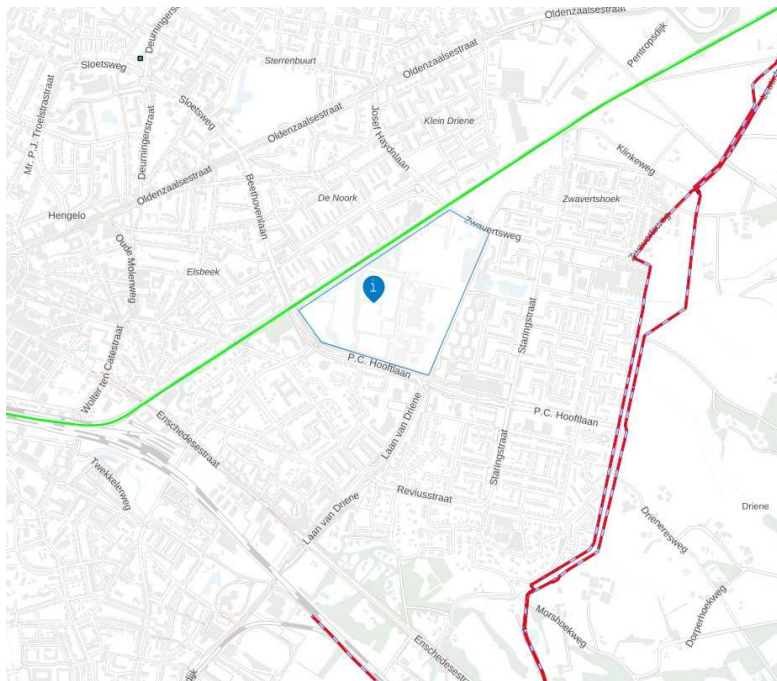
Er is een onderscheid tussen drie soorten risico': warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

### 6.8.2 Risicokaart

Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van risicovolle bedrijven (waaronder LPG-tankstations),

transportroutes over weg, spoor en water en transport via buisleidingen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart te zien.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

In de nabijheid zijn geen risicovolle bedrijven gelegen met aandachtsgebieden die zich uitstrekken tot over het plangebied. Ook vindt in de nabijheid van het plangebied geen opslag van vuurwerk plaats. Het plangebied ligt niet binnen de aandachtsgebieden rondom buisleidingen.

### 6.8.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Over het spoortraject (Hengelo – Oldenzaal) dat langs het gebied Campus Driene loopt, gaan gevaarlijke stoffen. Het spoor maakt deel uit van het zogenoemde basisnet. Langs het spoor geldt daarom een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkenaanbachtgebied van 300 meter (deze laatste nog niet wettelijk vastgesteld), waarbij de afstand wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt daarom gedeeltelijk binnen de aandachtsgebieden langs de spoorlijn.

In het spoortraject bevinden zich geen wissels. Het aandeel gevaarlijke stoffen in het totale goederenvervoer is beperkt. De kans op een calamiteit is daarmee heel klein.

Binnen het explosieaandachtsgebied komen wel woningen, maar geen gebouwen voor zeer kwetsbare functies. Er worden vooral grondgebonden woningen gerealiseerd. De dichtheid is dan ook beperkt. In de strook tussen het spoor en de woningen bevinden zich bomen en struikgewas die de effecten van een explosie enigszins zullen beperken. Als het gebied zou worden aangewezen als voorschriftengebied zou scherfwerende beglazing moeten worden toegepast. Dat zou sterk kostenverhogend werken. De kans op een calamiteit is, zoals hierboven beschreven, heel klein. Deze belangen afwegend, wordt besloten om dit aandachtsgebied niet aan te wijzen als explosievoorschriften gebied.

Door in het explosieaandachtsgebied laagbouw te realiseren, blijft de dichtheid beperkt. Bovendien hebben de woningen vluchtwegen van het spoor af.

Op grond van artikel 4.124 lid 4 van het Bbl is in een nieuwe woning een voorziening waarmee een mechanisch ventilatiesysteem handmatig kan worden uitgeschakeld een wettelijke verplichting. Dit is de belangrijkste maatregel bij een (dreigende) gifwolk.

Met deze maatregelen is voldoende rekening gehouden met de kans op het overlijden van 10 of meer personen zoals bedoeld in artikel 5.15 van het Bkl.

#### 6.8.4 Conclusie

Het onderdeel veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 6.9 Bedrijven en milieuzonering

### 6.9.1 Algemeen

Een belangrijke vraag bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is hoe om kan worden gegaan met de (milieu)hinder van bedrijvigheid. Het uitgangspunt is dat een zodanige afstand moet worden aangehouden dat het enerzijds het goede woon- en leefklimaat bij woningen niet wordt verstoord en anderzijds van bedrijven geen onevenredige inspanning wordt gevraagd om aan (milieu)normen bij woningen te kunnen voldoen.

### 6.9.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Voor de ontwikkeling van Campus Driene – wat gelet op de verschillende functies in het gebied geclassificeerd kan worden als gemengd gebied – is onderzocht of er binnen 100 meter bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die hinder kunnen opleveren voor de functies in Campus Driene.

### 6.9.3 Conclusie

In Campus Driene worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. De milieubelastende activiteiten buiten het plangebied van Campus Driene hebben geen invloed op het gebied. In het gebied vinden maatschappelijke activiteiten (waaronder een kerkgebouw) en sportactiviteiten plaats die mogelijk invloed kunnen hebben. Tussen deze functies en de woningen wordt echter zoveel mogelijk de geadviseerde afstand aangehouden. Daarom zijn onevenredige hinder of onevenredige inperking van activiteiten dan ook niet te verwachten.

## 6.10 M.e.r.-beoordeling

### 6.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Of een besluit over een project project-mer- (beoordelings)plichtig is, kan afgeleid worden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daar staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan, in samenhang met artikel 11.6, derde lid van het Omgevingsbesluit, de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden. Dit zijn besluiten zoals een omgevingsplanactiviteit (op grond van artikel 11.8, lid 4 Omgevingsbesluit). In bijlage V bij het omgevingsbesluit wordt onder J11 stedelijke ontwikkelingsprojecten aangewezen als geval waarin de mer-beoordelingsplicht geldt.

### 6.10.2 Onderzoek

Vanwege de mer-beoordelingsplicht is in februari 2024 een vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie voor Campus Driene uitgevoerd. Zie bijlage 5 bij deze toelichting.

### 6.10.3 Conclusie

Gelet op:

- de kenmerken en locatie van het plan;
- de (beperkte) gevolgen die het plan naar verwachting voor het milieu zal hebben;
- de relevante beoordelingscriteria hierbij uit bijlage III van de mer-richtlijn;
- voorgaande overwegingen;

wordt geconcludeerd dat het plan naar verwachting geen zodanig belangrijke gevolgen voor het milieu zal hebben, dat voorafgaand aan de vaststelling van de Bopa een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

### 6.11 Integrale veiligheid

In Hengelo staat veiligheid hoog op de agenda. Veiligheid is immers één van de basistaken van de lokale overheid. Het is zaak om ook bij de ruimtelijke ordening rekening te houden met mogelijkheden om de integrale veiligheid te verbeteren.

Ten aanzien van de sociale veiligheid dient rekening te worden gehouden met het volgende. Het is een gegeven dat de aanwezigheid van potentiële daders en een aantrekkelijk en kwetsbaar doelwit de kans op criminaliteit verhogen. Door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving kan de veiligheid worden verbeterd en overlast worden verminderd. Het Politiekeurmerk voor Nieuwbouw biedt hier een goed handvat voor en dient, waar mogelijk, dan ook te worden toegepast. Het betekent onder meer dat aanwezigheid van sociale ogen de kans op onveiligheid vermindert. Dit betekent:

- geen tussenliggende terreinen braak laten liggen;
- de locatie van voorzieningen zorgvuldig organiseren binnen het gebouw d.w.z. presentatie van die functies aan openbare / semi-openbare ruimtes;
- open karakter creëren, vermijden dat dichte gevels ontstaan langs routes;
- doorgaande routes voor langzaam verkeer door gebieden met monofuncties vermijden; zorg dragen voor eventuele alternatieve routes in de vorm van dag- en nachtroutes.

De kans op onveiligheid vermindert ook als de woonomgeving aantrekkelijk is vormgegeven, goed is onderhouden en bewoners en voorbijgangers zich betrokken voelen bij de omgeving. Dit laatste kan onder meer worden bereikt door zoveel mogelijk gebieden in te richten met zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie.

Een gebied dient voor de gebruiker helder en duidelijk te worden ingericht. Zo moet er onder meer aandacht besteed worden aan zichtlijnen en verlichting. Op basis hiervan dient rekening te worden gehouden met de vormgeving van binnenterreinen, achterpaden, doorgaande wegen, parkeervoorzieningen voor de diverse vervoermiddelen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Ook moeten bedrijven en voorzieningen zorgvuldig worden ingepast. Ten slotte moet altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening is onder de Omgevingswet komen te vervallen. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is. Pas als zich een concreet initiatief aandient, dat past binnen de toegedeelde functie, wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit principe geldt ook voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aangezien deze Bopa een planologisch basisbesluit is dat de kaders biedt voor toekomstige omgevingsvergunningen voor concrete bouwactiviteiten, hoeft in de basis alleen aannemelijk gemaakt te worden dat de ontwikkeling mogelijk is. Er hoeft niet aannemelijk gemaakt te worden dat de woningen binnen een bepaalde periode gerealiseerd worden.

Voor het overgrote deel van het plangebied Campus Driene is een grondexploitatie vastgesteld op 22 mei 2024. Het tekort van deze grondexploitatie is gedekt middels een voorziening.

Naast de gemeente zijn er 3 partijen die grond bezitten binnen het plangebied waarvan er 2 partijen grond bezitten binnen de grondexploitatiegebied. Met deze 2 partijen zijn afspraken gemaakt en vastgelegd over de inbreng van grond in de grondexploitatie. Een derde partij gaat over tot zelfrealisatie. Met deze partij zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierdoor hoeven er in de Bopa geen regels met betrekking tot kostenverhaal opgenomen te worden.

De ruimtelijke mogelijkheden van het onderhavige plan kunnen uitgevoerd worden binnen de financiële kaders van de grondexploitatie Campus Driene en kaders van de anterieure overeenkomst "afwijking Omgevingsplan d.m.v. omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, Project locatie H. Mariakerk".

De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

#### 7.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden.

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving

De schadeorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeorzaken zijn bijvoorbeeld het verlenen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan.

Het bevoegd gezag kan de betaalde nadeelcompensatie publiekrechtelijk verhalen, tenzij:

- de schadevergoeding redelijkerwijs voor rekening van het bestuursorgaan moet blijven.
- de schadevergoeding voldoende op andere manier is verzekerd (artikel 13.3d Omgevingswet).

Met de partij die tot zelfrealisatie over gaat, zijn in de overeenkomsten afspraken gemaakt over het vergoeden van nadeelcompensatie.

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.2.1 Participatie

De inwoner staat centraal, dat is wat in Hengelo het uitgangspunt is. Mensen willen vaker, en op verschillende manieren invloed uitoefenen op hun omgeving of situatie. Dat vraagt doorlopend contact en interactie. Hiermee werken we aan vertrouwen bij mensen en werken we samen aan een fijne en prettige manier van samenleven in Hengelo. Net als bij het opstellen van de gebiedsvisie, zijn de partijen in het gebied betrokken bij de uitwerking van de plannen. De omgeving is geïnformeerd over de plannen tijdens een informatieavond en via nieuwsbrieven.

Van het participatieproces is een verslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage 7 bij deze onderbouwing gevoegd.

### 7.2.2 Vooroverleg

De beoogde ontwikkeling van Campus Driene raakt aan de belangen van provincie Overijssel, waterschap vechtstromen en de Veiligheidsregio Twente. Daarom is voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning, overleg gevoerd met de deze partijen.

#### 7.2.2.1 Provincie Overijssel

Op 27 februari 2024 heeft een eerste vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel. Plus ruimtelijk provinciaal overleg 6 maart plus regionale omgevingstafel d.d. 7 maart 2024.

#### 7.2.2.2 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is in een vroegtijdig stadium al betrokken geweest bij de uitwerking van de plannen. Tevens is het Waterschap ook vanuit de regionale omgevingstafel van 7 maart 2024 betrokken in het vooroverleg.

#### 7.2.2.3 Veiligheidsregio Twente

De veiligheidsregio is via de regionale omgevingstafel van 7 maart 2024 betrokken geweest.

### 7.2.3 Advies en instemming

Op grond van paragraaf 16.2.3 van de Omgevingswet (Ow) in samenhang met afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) moet het bevoegd gezag in bepaalde gevallen advies vragen voor het een vergunning of een maatwerkvoorschrift verleent. Soms is er ook instemming van dat adviesorgaan nodig voor het nemen van een besluit. Voor onderhavige Bopa zijn de volgende partijen adviseur:

- de gemeenteraad (op grond van artikel 16.15a Ow) aangezien het gaat om de bouw van meer dan 20 woningen (een aangewezen geval in de ‘Regeling inzake het adviesrecht voor de gemeenteraad ten behoeve van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten’ d.d. 5-10-2022)
- de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (op grond van artikel 16.15a Ow) aangezien burgemeester en wethouders een advies nodig achten met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit (een aangewezen geval

in de 'Verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit' d.d. 7-12-2022)

- gedeputeerde staten van Overijssel (op grond van artikel 16.15a Ow) aangezien het gaat om een activiteit waarover instructieregels zijn gesteld in hoofdstuk 4 van de provinciale omgevingsverordening (een aangewezen geval in de 'Lijst advies en instemming (lijst Bopa)')
- Minister van Defensie (op grond van artikel 4.28 Ob) aangezien het een omgevingsplanactiviteit in een radarverstoringsgebied betreft
- Minister van Infrastructuur en Waterstaat (op grond van artikel 4.30 Ob) aangezien het gaat om een activiteit in een beperkingengebied met betrekking tot een burgerluchthaven van nationale / regionale betekenis en een hoofdspoorweg

#### 7.2.3.1 Gemeenteraad van Hengelo

De gemeenteraad heeft de gebiedsvisie vastgesteld. Binnen deze kaders zijn de plannen uitgewerkt. Op 5 februari 2024 is er een presentatiegegeven aan de gemeenteraad over de uitwerking van het plan. Tevens is de gemeenteraad om advies worden gevraagd in het kader van deze Bopa procedure.

Op 4 juni 2024 heeft de gemeenteraad van Hengelo als volgt geadviseerd op de aanvraag voor het afwijken van regels in het Omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling Campus Driene:

*“Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor gebiedsontwikkeling Campus Driene (Bopa) aan de Sportlaan Driene nabij 2.”*

#### 7.2.4 Vergunningverlening / zienswijzen

Op grond van artikel 16.64 van de Omgevingswet (Ow) geldt in principe een beslistermijn van 12 weken. Dit vanwege het feit dat de voorgenomen beslissing op de aanvraag instemming behoeft van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Het college van burgemeester en wethouders heeft als bevoegd gezag op grond van artikel 16.65, lid 4 Ow echter bepaald dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. In de ogen van het college gaat het namelijk om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is en er een ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd zal worden.

Een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft van [datum] tot en met [datum] gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit zijn [x aantal] zienswijzen binnengekomen.

#### 7.2.5 Beroep

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat beroep open bij de Rechtbank Overijssel. Tijdens de inzagetermijn van de verleende omgevingsvergunning kan een gemotiveerd beroepschrift ingediend worden bij de afdeling Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel.

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de uitgebreide procedure, treedt in principe in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Echter, onderhavige omgevingsvergunning maakt een activiteit mogelijk die kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld. Denk hierbij onder andere aan het kappen van

bomen om het gebied bouwrijp te kunnen maken. Hierdoor treedt de omgevingsvergunning 4 weken na de dag van bekendmaking in werking. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de afdeling Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel.



## 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

### 8.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Deze abstract geformuleerde en beleidsvrije taak vormt, zoals ook in de memorie van toelichting van de Omgevingswet toegelicht, een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet worden bepaald aan de hand van een belangenafweging. Enerzijds gaat het om het belang van de initiatiefnemer bij het vergund krijgen van de gewenste activiteiten. Anderzijds gaat het om het belang achter de regels waarvan afwijking wordt gevraagd, het belang van een functie in de omgeving dat geraakt zou kunnen worden door de nieuwe ontwikkeling en de (eigendoms)rechten van derden. De vraag moet uiteindelijk beantwoord worden of er een balans is tussen “beschermen en benutten”. Wordt de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, ingericht en benut?

Het te ontwikkelen gebied Campus Driene is een gebied met een parkachtige, maar ook rommelige en gesloten uitstraling. Als gevolg van herplaatsing van sportactiviteiten en schoolvoorzieningen binnen Hengelo, kent het gebied momenteel leegstand in bestaande gebouwen en hebben voormalige sportvelden geen functionele invulling. Dit leidt tot een verpauperde inrichting van het gebied, met name voor het gebied ten oosten van de Sportlaan Driene. Er kan hierdoor gesteld worden dat er in de huidige situatie geen sprake (meer) is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie, aangezien de kwaliteit van het gebied achteruit gaat.

De herontwikkeling van het gebied betekent geen verlies van bestaande functies, aangezien die functies dus grotendeels al zijn verdwenen. Bij de herontwikkeling wordt de bestaande groenstructuur zoveel als mogelijk gerespecteerd en waar mogelijk hersteld en versterkt. Voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Men wordt niet blootgesteld aan bijvoorbeeld een hoge geluidsbelasting of milieubelastende activiteiten. Daarnaast worden er ook geen bestaande functies in en om het gebied beperkt door de ontwikkeling. Er is dus sprake van een balans tussen “beschermen en benutten”.

### 8.2 Conclusie

Na een afweging van de belangen die spelen binnen het te ontwikkelen gebied Campus Driene, kan de conclusie getrokken worden dat er met het toestaan van de nieuwe functies in het gebied weer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

## 9 Uitvoering

### 9.1 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

Na onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor de BOPA Campus Driene zal deze onverkort worden overgenomen bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan voor dit plangebied. De opgenomen functies, bouwvlakken en bouwregels zullen worden verwerkt in het Omgevingsplan.

Deze BOPA is niet in overeenstemming met de huidige regels zoals deze zijn opgenomen in het geldende omgevingsplan. Daarom zal de gemeente de regels en de plankaart die horen bij deze BOPA één op één overnemen in het omgevingsplan, waarmee de huidige functies uit het omgevingsplan komen te vervallen en worden vervangen door de functies zoals deze zijn vastgelegd in deze BOPA.

## 10 Bijlagen

1. Bomen Effect Analyse Campus Driene, 30 november 2023
2. Campus Driene, Hengelo – afweging waterhuishoudkundige concepten, 9 november 2023
3. Aerius-berekening, 25 maart 2024
4. Quick scan flora en fauna, visiegebied Sportlaan Driene te Hengelo, 19 mei 2022
5. Vormvrije mer-beoordeling en milieuaspectenstudie Campus Driene, 13 februari 2024
6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, visiegebied Sportlaan Driene, 17 juni 2022
7. Participatie Campus Driene
8. Programma van Eisen archeologie, 20 februari 2024